

BYRACO BIENES RAÍCES Y CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Cifras expresadas en US\$ dólares estadounidenses)

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida el 26 de julio de 1984 en la ciudad de Quito - Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de noviembre de 1984, bajo la denominación de Byraco Bienes Raíces y Construcciones Cia. Ltda.

Su objeto social es la compra, venta, permuta, arrendamiento, alquiler y correduría de toda clase de bienes muebles e inmuebles; administración directa o por terceros de locales comerciales, centros industriales, agrícolas de muestras o exposición.

Actualmente la Compañía tiene como actividad principal el arrendamiento de bienes inmuebles.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de Byraco Bienes Raíces y Construcciones Cia. Ltda. al 31 de diciembre de 2016, comprenden el estado de situación financiera, el estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo incluye los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones y que no está restringido su uso, se registran partidas como: caja y depósitos en bancos.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES **(Continuación)**

2.5. Propiedades y equipo

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.6. Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del periodo en que se originan.

2.7. Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES **(Continuación)**

2.8. Beneficios a Empleados

2.8.1 Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

2.8.2 Participación a trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.9. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.10. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11. Reclasificaciones

Ciertas cifras de los estados financieros del año 2015, fueron reclasificadas para hacerlas comparables con las del año 2016.

NOTA 3.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde al efectivo en bancos locales por un monto de US\$ 48.182 y US\$ 72.388, respectivamente.

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, comprende:

	2016	2015
Cientes no relacionados	30,000	22,479
Otras cuentas por cobrar	1,875	2,131
Saldo al cierre	31,875	24,610

NOTA 6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a Crédito tributario de IVA y Crédito tributario de impuesto a la renta, por un monto de US\$ 8.753 y US\$ 10.590, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a Crédito tributario de IVA por un monto de US\$ 7.320.

NOTA 7.- PROPIEDADES Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

	2016	2015	Años de vida útil
Muebles y enseres (1)	-	14.485	10 años
Maquinaria y Equipo (1)	-	29.945	10 años
Vehículos	87.753	87.753	5 años
	87.753	132.183	
Depreciación acumulada	(24.084)	(50.550)	
Total	63.668	81.634	

(1) Durante el año 2016 los muebles y enseres, maquinaria y equipo fueron dados de baja por encontrarse totalmente depreciados.

El movimiento de propiedades y equipo fue el siguiente:

	2016	2015
Saldo al inicio del año, neto	81.634	5.983
Adiciones / Retiros, neto	-	87.753
Depreciación	(17.965)	(12.102)
Saldo al cierre	63.668	81.634

NOTA 8.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Corresponde a un lote de terreno de 6.835 metros cuadrados, de los cuales se dividen en locales comerciales, y se perciben rentas mensuales.

NOTA 9.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	2016	2015
Con la administración tributaria	1,382	622
Con el IESS	1,617	1,290
Beneficios sociales	741	635
Impuesto a la renta (Ver Nota 10)	-	459
Participación trabajadores por pagar (Ver Nota 10)	14,776	33,090
Total	18,515	36,096

NOTA 10.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. A partir del año 2015, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador, sociedades extranjeras que no sean paraísos fiscales cuyos beneficiarios efectivos sean personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2016	2015
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	98,504	220,599
15% participación empleados	(14,776)	(33,090)
Utilidad antes de impuesto a la renta	83,728	187,509
Mas gastos no deducibles	10,661	-
Base imponible	94,389	187,509
Impuesto a la renta calculado	20,766	41,252
Anticipo de impuesto a la renta determinado	10,258	9,098
Impuesto a la renta causado	20,766	41,252
Retenciones en la fuente del año	(31,355)	(36,551)
Crédito Tributario años anteriores	-	(4,242)
Impuesto a la Renta por pagar (Crédito tributario)	(10,590)	459

NOTA 10.- IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo determinado. Para el caso de la Compañía el impuesto causado constituyó el impuesto a la renta para el presente ejercicio fiscal.

NOTA 11.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprende cuentas por pagar a socios. Estos préstamos no generan intereses y no se establecen fechas de vencimiento.

NOTA 12.- PROVISIÓN POR BENEFICIOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a la provisión por jubilación patronal y desahucio determinada por un actuario independiente, el movimiento es como sigue:

	<u>Diciembre 2016</u>		<u>Total</u>
	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>	
Saldo al inicio del año	31,906	9,647	41,553
Provisión	6,385	1,814	8,199
(Ganancias) pérdidas actuariales	1,819	(360)	1,459
Pagos	-	-	-
Saldo al cierre	40,110	11,101	51,211

	<u>Diciembre 2015</u>		<u>Total</u>
	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>	
Saldo al inicio del año	29,565	7,596	37,161
Provisión	5,874	2,342	8,216
(Ganancias) pérdidas actuariales	(3,533)	(291)	(3,824)
Pagos	-	-	-
Saldo al cierre	31,906	9,647	41,553

NOTA 13.- OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a las garantías recibidas por los arriendos de los locales, debidamente establecidos en los contratos de arrendamiento.

NOTA 14.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social está constituido por 10.000 participaciones, de valor nominal de US\$ 1 cada una.

NOTA 15.- RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE NIIF

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

NOTA 16.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Según Resolución NAC-DGERCGC15-00000455 del 29 de mayo del 2015, establece que las Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Adicionalmente aquellas Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

La Compañía no ha superado los montos establecidos para la presentación del estudio de precios de transferencia.

NOTA 17.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

Durante el año 2016, se emitieron resoluciones y normativa importante, entre las principales se resume a continuación:

- Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016, mediante el cual se expidió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril del 2016; en donde se establecen las diferentes contribuciones solidarias, formas de cálculo y otros detalles de pago.
- Resolución No. CPT-RES-2016-04, publicado en el Registro Oficial del 14 de Septiembre de 2016, se establecen las normas, condiciones y límites para la aplicación del beneficio de exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas y Aranceles Aduaneros, para la importación de bienes de capital no producidos en el Ecuador, destinados a procesos productivos o a la prestación de servicios que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

NOTA 17.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

(Continuación)

- Resolución No. CPT-RES-2016-05, publicado en el Registro Oficial del 14 de Septiembre de 2016, se establecen los sectores económicos, límites y condiciones para la aplicación de la exoneración del pago del Impuesto a la Renta por la ejecución de nuevas inversiones productivas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Resolución NAC-DGERCGC16-00000366 del 25 de Agosto del 2016, mediante el cual se exonera del pago del 100% del valor del anticipo al impuesto a la renta del período fiscal 2016, al sector turismo de la provincia de Sucumbios; al sector de transporte pesado de la provincia de El Oro, Esmeraldas, Loja, Sucumbios, Zamora Chinchipe y Orellana.
- Registro Oficial No. 854 del 4 de Octubre del 2016, en donde se exonera el pago del 100% del valor del anticipo de Impuesto a la Renta del período 2016, a los sujetos que operen en el sector productor, extractor y exportador de aceite crudo de palma.
- Resolución N° SCVS-INC-DNCDN-2016-011 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se expidió el Reglamento sobre Auditoría Externa, el cual menciona los nuevos montos para contratación de auditoría externa y la aplicación de las Normas Internacionales de Auditoría, entre otros.

NOTA 18.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros como: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, de los resultados de la Compañía.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Riesgo de liquidez: La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se evalúa las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para la cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

NOTA 18.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

(Continuación)

Riesgo de capital: El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición de capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que de acuerdo a la Administración de la Compañía demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros: Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo: US\$ 79.991 mil

Índice de liquidez: 3.40 veces

Pasivos totales / patrimonio: 1.46 veces

La Administración considera que los índices financieros antes mencionados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo de la Compañía.

NOTA 19.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Socios y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.

NOTA 20.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 6 de febrero de 2017, no se produjeron otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.