BADUY COMPAÑÍA ANONIMA (BCA)

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 – Información General

BADUY COMPAÑÍA ANONIMA (BCA) fue constituida el 19 de Diciembre del 1968 e inscrita el 5 de Febrero de 1969 en el Registro Mercantil, su actividad principal es el alquiler de bienes inmuebles.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables

Las principales políticas contables en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de Diciembre del 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF para PYMES al 31 de diciembre de 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2011, han sido preparados como parte del proceso de transición a NIIF para PYMES por el año terminado el 31 de diciembre de 2012.

Los estados financieros de BADUY COMPAÑÍA ANONIMA (BCA) al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF 1 al 1 de enero de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF para PYMES.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo

El efectivo comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Otras Cuentas por Cobrar

Se registran a su valor nominal que es equivalente al costo amortizado, se recupera en el corto plazo

2.4 Propiedades

El terreno y edificación existentes al 1 de enero de 2011, fecha de transición a las NIIF para PYMES, fueron ajustados al costo atribuido, en base al avalúo comercial determinado en el pago del impuesto predial del 2011.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se carga a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, de 50 años para el edificio.

El valor residual y la vida útil de los activos de revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Las ganancias y pérdidas por la venta o retiro de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos.

2.5 Otras cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos. De lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.6 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.6.1 Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (24% en el 2011) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (14% en el 2011) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.6.2 Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

Nota 3 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES)

De acuerdo a la Resolución N.08.6.DSC.010 y No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008 y Octubre del 2011 respectivamente, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF para PYMES en el 2012. Hasta el año terminado en el 2011 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2011 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2012.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF para PYMES. La fecha de transición es el 1 de enero de 2011. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF para PYMES a esa fecha.

La aplicación de las NIIF para PYMES supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

3.1 Conciliación entre NIIF para PYMES y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF para PYMES sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados.

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, 2.011	Enero 1, 2.011
Total patrimonio según NEC	4.252,65	4.389,37
Corrección error		
Impuesto a la renta	-	(136,72)
Ajuste por la transición a NIIF para PYMES		
Reavalúo de terrenos	51.809,73	51.809,73
Reavalúo de edificaciones	183.900,04	183.900,04
Depreciación	(3.706,50)	-
Cargos diferidos	(8.393,64)	(8.393,64)
	223.609,63	227.316,13
Total patrimonio de acuerdo a NIIF para PYMES	227.862,28	231.568,78

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF para PYMES

Reavalúo de terreno y edificio

La compañía utiliza la revaluación para medir su terreno y edificio por su valor razonable.

El valor razonable se lo obtuvo mediante el avalúo comercial determinado en el pago del impuesto predial del año 2011, el Superávit por Revaluación se registró con crédito a la cuenta Resultados por Adopción de NIIF.

Ajustes significativos en el estado de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

No existen diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF para PYMES y el presentado de acuerdo a las NEC anteriores.

Nota 4 – Estimaciones y Juicios Contables Significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos es estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Nota 5 - Otras cuentas por cobrar

	Diciembre 31, 2.012	2.011	Enero 1, 2.011
Deudores varios	234.871,00	-	-

Nota 6 – Propiedades

El movimiento durante el año fue como sigue:

	12-31-11	Reclasificación	12-31-12
Terrenos	52.857,32	(52.857,32)	-
Edificios	195.109,46	(195.109,46)	-
Sub-total	247.966,78	(247.966,78)	-
Depreciación acumulada	(13.095,78)	13.095,78	-
TOTAL	234.871,00	(234.871,00)	-

	01-01-2011	Adiciones	12-31-11
Terrenos	52.857,32	-	52.857,32
Edificios	195.109,46	-	195.109,46
Sub-total	247.966,78	-	247.966,78
Depreciación acumulada	(9.389,28)	(3.706,50)	(13.095,78)
TOTAL	238.577,50	(3.706,50)	234.871,00

Nota 7 - Cuentas por pagar

	Diciembre 31, 2.012	2.011	Enero 1, 2.011
Otros acreedores	4.884,16	4.884,16	4.884,16

Nota 8 - Otros Pasivos

	Diciembre 31, 2.012	2.011	Enero 1, 2.011
Depósitos en garantía de clientes	2.160,00	2.160,00	2.160,00

Nota 9 – Capital Suscrito

Está representado por 20,000 acciones ordinarias de $0.40 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	Nº de acciones 2.012	%	2.011	%
AUAD HERALES JORGE VICENTE	Ecuatoriana	12	0,06	12	0,06
BADUY AUAD ANTONIO RACHID	Ecuatoriana	6.660	33,30	6.660	33,30
BADUY AUAD DE NASSOUR TERESA MARIA	Ecuatoriana	6.668	33,34	6.668	33,34
BADUY AUAD JOSE MIGUEL	Ecuatoriana	6.660	33,30	6.660	33,30
TOTAL		20.000	100,00	20.000	100,00

Nota 10 – Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 11 – Reserva Facultativa

Representa valores acumulados a disposición de los accionistas

Nota 12 – Resultados Acumulados

	Diciembre 31, 2.012	2.011	Enero 1, 2.011
Utilidades acumuladas, distribuibles	965,06	965,06	965,06
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3)	223.609,63	223.609,63	227.316,13
TOTAL	224.574,69	224.574,69	228.281,19

12.1 Resultado acumulado por adopción de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Nota 13 – Hecho Ocurrido después del período que se informa

La junta general de accionistas celebrada el 7 de Noviembre del 2012 resolvió fusionarse con Inmobiliaria BEKASA S. A., a la fecha de emisión de los estados financieros la fusión se encuentra en trámite en la Superintendencia de Compañías.

Nota 14 – Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados Junta General de Accionistas y autorizados por la para su publicación el 22 de marzo del 2013.

TERESA MARIA BADUY AUAD DE NASSOUR
GERENTE

ING. EUGENIO EFREN SERRANO BAQUE
CONTADOR GENERAL