

BENINKA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

BENINKA S.A. Fue constituida el 6 de febrero de 1992, en la provincia del Guayas en la ciudad de Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de Marzo de 1992. El domicilio de la compañía es en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas. Su actividad principal es compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

La compañía, **BENINKA S.A.** mantiene su domicilio tributario en la ciudad de Guayaquil, con RUC 0991208631001.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- **Base de presentación.-** Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés).
- **Moneda de presentación.-** Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la compañía, para la preparación de los Estados Financieros, definidas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se mencionan a continuación:

Estimaciones efectuadas por la Gerencia:

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.1. Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista.

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.2. Activos financieros y pasivos financieros

2.2.1 Activo Financiero

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Los activos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado. Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La política de crédito de **BENINKA S.A.** es de hasta 15 días plazo y no realiza provisión para cuentas incobrables debido a que sus cuentas son de rápida recuperación.

2.2.2 Pasivos Financieros

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al **costo amortizado** usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito no superan los 60 días.

Documentos y cuentas por pagar locales.- Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

2.3. Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias y préstamos entregados, las cuales para el

reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la venta de bienes o prestación de servicios según las condiciones acordadas.

2.4. Propiedad, maquinarias y equipo

Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

Medición Posterior

La compañía **BENINKA S.A.** optó por el modelo del costo, el mismo que indica: con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las maquinarias, mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimientos son cargados a gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

PPyE	Vida Útil
Terreno	-
Edificios e Instalaciones	40

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de mobiliario y equipos.

Una partida del rubro propiedad maquinaria y equipo y cualquier parte significativa, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo es calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros.

2.5. Cuentas y documentos por pagar

Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito no superan los 30 días.

2.6. Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

2.7. Jubilación patronal y bonificaciones por desahucio

Según la NIC 19 Beneficio a los Empleados, la Compañía puede reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial.

La compañía mantiene como política reconocer la provisión para aquellos empleados con más de 10 años de antigüedad, sin embargo si el valor de la provisión de los empleados mayores a 10 años es inmaterial la compañía tiene la potestad de reconocerla o no ya que esta omisión no afectaría significativamente la presentación razonable de los Estados Financieros.

2.8. Participación trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

2.9. Impuestos: Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que será recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía. Las tasas de impuesto a las ganancias y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para el año 2014.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

2.10. Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

2.11. Reconocimiento de ingresos

De acuerdo a la NIC 18 los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

2.12. Costos y gastos

El reconocimiento de los gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso.

2.13. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.14. Uso de estimaciones y supuestos significativos

Varios de los importes incluidos en los Estados Financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los Estados Financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los Estados Financieros.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el efectivo y equivalente de efectivo fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2014	2013
Caja	-	5.000
Bancos		
Bolivariano S.A.	18.153	-
Guayaquil S.A.	90.197	-
	<u>108.350</u>	<u>5.000</u>

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

	Diciembre 31	
	2014	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses		US\$ dólares
(a)	178.315	
	<u>178.315</u>	

Corresponden a cuentas por cobrar por concepto de alquiler de bienes inmuebles.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los activos por impuestos corrientes se resumen a continuación:

	Diciembre 31	
	2014	2013
Activos por impuestos corrientes		US\$ dólares
Crédito tributario a favor de la empresa IR	19.026	10.247
Crédito tributario a favor de la empresa IVA	408	-
	19.842	10.247

El movimiento de Activos por impuestos corrientes es como sigue:

Activo:	2014	2013
Saldo inicial al 1 de enero del	10.247	15.776
Retenciones en la fuente del año	35.664	44.638
Ajuste	(10.247)	-
Compensación del año	(16.638)	(50.168)
Saldo final al 31 de diciembre del	19.026	10.247

6. MAQUINARIA Y EQUIPO

Un resumen de propiedad, planta y equipo, fue como sigue:

	Movimientos		
	Saldos al 01/01/2014	Adiciones	Saldos al 31/12/2014
Terrenos	518.836	-	518.836
Edificios	1.265.858	-	1.265.858
Subtotal	1.784.694	-	1.784.694
Depreciación acumulada	(56.964)	(18.986)	(75.950)
Total	1.727.730	(18.986)	1.708.744

	Movimientos		
	Saldos al 01/01/2013	Adiciones	Saldos al 31/12/2013
Terrenos	518.836	-	518.836
Edificios	1.265.858	-	1.265.858
Subtotal	1.784.694	-	1.784.694
Depreciación acumulada	(38.338)	(18.626)	(56.964)
Total	1.746.356	(18.626)	1.727.730

Las cuentas de Terrenos y Edificios se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre del 2014 la compañía presenta en sus estados financieros las siguientes propiedades:

- Mediante escritura de compraventa celebrada el 3 de julio del 2001 Beninka S.A. adquiere un bien inmueble compuesto de una edificación consistente de una planta baja y tres plantas altas del solar No., de la MZ 119 de los predios denominados Atarazana, de la parroquia Tarqui de la ciudad de Guayaquil, solar que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos, medidas y superficies; Por el Norte: solar No. 2 con 30m, Por el Sur: calle vehicular, con 30m, Por el Este: calle peatonal con 15,65m y Por el Oeste: calle vehicular con 15,60m medidas que hacen una superficie total $461m^2$. El mencionado inmueble se encuentra catastrado con el código municipal No. 29-0119-001-0-0-0. La misma que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 20 de julio del 2001 con número de Repertorio 19,599.
- Mediante escritura de venta celebrada el 14 de Julio de 1992, se adquirió un lote de terreno ubicado en la parroquia Tarqui de la ciudad de Guayaquil en el sector 29, Mz. 1-A, solar No. 4, con los siguientes linderos y dimensiones; por el Norte: Solar No. 5 con 19,90m, Por el Sur: Solar No. 3, con 29,93m, por el Este: calle peatonal con 15m, y Por el Oeste calle vehicular con 15m, área total $448m^2$, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, con No. 11611 el 10 de diciembre de 1992.
- Mediante escritura de compraventa celebrada el 20 de Agosto de 1992 se adquirió un bien inmueble ubicado en Av. de las Américas de la parroquia Tarqui de la ciudad de Guayaquil Solar No. 5 de la Mz. No. 1-A, en el sector 29, comprendido dentro de los siguientes linderos, medidas y superficies: Por el Norte: Solar No. 6 con 30m, Por el Sur: Solar No. 4 con 29,90 m, Por el Este: calle peatonal y solar No. 10 con 15m y por el Oeste: calle vehicular con 15m medidas que hacen una superficie de $450m^2$,el cual se encuentra catastrado municipalmente con el código No. 29-000-A-05. Inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 7 de noviembre del 2002. Con Ficha Registral No. 47930.
- Mediante escritura de compraventa celebrada el 30 de agosto del 2001, la compañía adquirió el solar No. 9 de la Mz. 119 del sector 29 de los predios denominados Atarazana, de la parroquia Tarqui de la ciudad de Guayaquil, el solar se encuentre comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Norte: calle peatonal con 20m, Por el Sur: solar No. 10 con 20m, Por el Este: solar No.11 con 30m, y Por el Oeste: Solar No. 8 con 30,10m medidas que hacen una superficie o área de $602m^2$. El cual se encuentra catastrado con el código municipal numero 29-0119-009-0000-0-0-1. Inscrito en el Registro de la Propiedad el 1 de octubre del 2001.
- Mediante escritura de unificación celebrada el 31 de marzo del 2008, la compañía Beninka S.A. declara que es la única y absoluta propietaria de los solares números diecisiete, dieciocho y veinticinco de la MZ No. 119 del sector 29 de los predios denominados Atarazana, de la parroquia Tarqui, de esta ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, queda autorizada según catastro de acuerdo a la fusión de los solares diecisiete, dieciocho y veinticinco con matricula inmobiliaria No. 4015,4016, y 92.702 de la MZ 1A, según escrituras siendo linderos y mensuras según catastro de acuerdo a la fusión, mediante registro catastral No. 15393-07 actualmente solar No. diecisiete Mz. 119 solar irregular en forma de martillo.

7. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Un resumen de Otras obligaciones corrientes se resume a continuación:

	Diciembre 31	
	2014	2013
15% Participación trabajadores del año	13.346	80.297
Otras cuentas por pagar empleados	39.467	-
	<u>52.813</u>	<u>80.297</u>

- La compañía mantiene una obligación con los empleados, las mismas que se generan por el incumplimiento del pago del 15% participación trabajadores correspondiente años anteriores.

8. PATRIMONIO

Capital Social

Está representada por 2.001 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

	No. De acciones	Valor nominal	Participación en %
Aguilar Hinojosa Alfredo Miguel	300	1	15%
Aguilar Hinojosa Gustavo Leonidas	300	1	15%
Aguilar Hinojosa José Julián	300	1	15%
Hinojosa Dazza De Aguilar Susana Marlene	1101	1	55%
	<u>2,001</u>		<u>100%</u>


Dra. Hinojosa Dazza de Aguilar Susana
Gerente General


Ing. Argentina Arias
Contadora