

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

INDICE:

Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

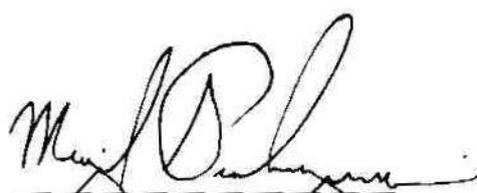
ABREVIATURAS USADAS:

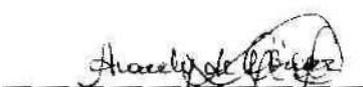
US\$ - Dólares de los Estados Unidos de Norte América
NEC - Norma Ecuatoriana de Contabilidad
IVA - Impuesto al Valor Agregado
NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF Pymes - Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	Al 31 de diciembre del 2012	Al 31 de diciembre del 2011	Al 01 de enero de 2011
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes al efectivo	11	7,018	16,391	12,316
Cuentas por cobrar comerciales		0	0	0
Otras cuentas por cobrar		0	0	0
Impuestos por recuperar	12	6,546	11,663	9,614
Deterioro de cartera		0	0	0
Inventarios		0	0	0
Total activos corrientes		13,564	28,054	21,930
Activos no corrientes				
Activos no corrientes disponibles para la venta				
Propiedad, Planta y equipo	13	1,002,842	14,806	14,806
Otras Activos	12	6,566	0	0
Total activos no corrientes		1,009,408	14,806	14,806
Total Activos		1,022,972	42,860	36,736

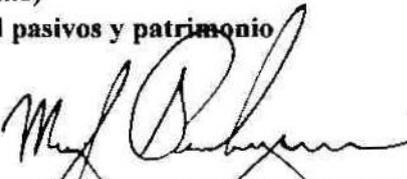

Miguel Pienknagura Engel
Representante Legal

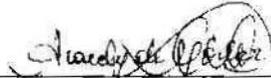

Aracely Zambrano Muñoz
Contadora
Registro CBA No.1701260

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	Al 31 de diciembre del 2012	Al 31 de diciembre del 2011	Al 01 de enero de 2011
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS				
Pasivos corrientes				
Préstamos y obligaciones financieras				-
Proveedores y otras cuentas por pagar	14	763	3,756	3,939
Cuentas por pagar a compañías relacionadas y Accionistas		-	-	-
Impuestos por pagar	15/16	3,864	5,097	3,528
Dividendos por pagar		-	-	-
Provisiones		0	0	0
Prestaciones y Beneficios sociales		0	0	0
Total pasivos corrientes		4,627	8,853	7,467
Pasivos no corrientes				
Obligaciones financieras				
Jubilación Patronal y Desahucio		0	0	0
Otros Pasivos		0	0	0
Total pasivos no corrientes		0	0	0
Total pasivos		4,627	8,853	7,467
PATRIMONIO, (Estado Adjunto)	17/18	1,018,345	34,008	29,269
Total pasivos y patrimonio		1,022,972	42,861	36,736

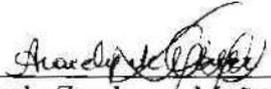

 Miguel Pienknagura Engel
 Representante Legal


 Aracely Zambrano Muñoz
 Contadora
 Registro CBA No.1701260

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2012
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	Al 31 de diciembre del 2012	Al 31 de diciembre del 2011	Al 01 de enero de 2011
Ingresos por ventas		74,040	69,710	62,940
Costo de productos vendidos		0	0	0
Utilidad bruta		74,040	69,710	62,940
Gastos operacionales	9	-67,224	-48,515	-48,265
De Venta	9	-20,066	-4,079	-2,822
De Administración	9	-47,158	-44,436	-45,443
Utilidad operacional		-6,816	21,195	14,675
Gastos financieros, neto	9	2,993	-6	456
Gastos financieros	9	-7	-6	-6
Ingresos financieros	10	3,000	0	462
Utilidad antes de la Participación de los trabajadores e Impuesto a la Renta		9,809	21,189	15,131
Participación trabajadores		0	0	0
Impuesto a la Renta	15	-3,864	-5,097	-3,528
Utilidad del ejercicio		5,945	16,092	11,603

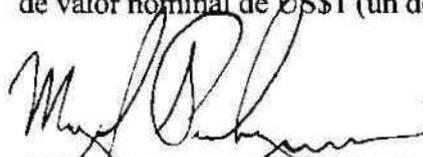

 Miguel Pionknagura Engel
 Representante Legal

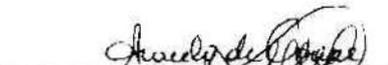

 Aracely Zambrano Muñoz
 Contadora
 Registro CBA No.1701260

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	CAPITAL SUSCRITO	APORTES FUTURA CAPITA- LIZACION	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTA- TIVA	RESERVA DE CAPITAL	RESULTADOS POR APLICA- CIÓN PRIMERA VEZ NIIF'S	RESULTAD OS ACUMULA DOS	TOTAL
Saldos al 01 de enero del 2011	3,900	-	1,699	15,263	-	1,001,747	11,934	1,034,544
Apropiación de utilidades 2010	-	-	251	-	-	-	(11,934)	(11,683)
Ajustes ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad (perdida) neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	11,136	11,136
Saldos al 31 de diciembre 2011	3,900	-	1,950	15,263	-	1,001,747	11,136	1,033,997
Apropiación de utilidades 2011	-	-	-	-	-	-	(17,992)	(17,992)
Cambios en el Patrimonio	-	-	-	(3,605)	-	-	-	(3,605)
Utilidad (perdida) neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	9,809	9,809
Saldos al 31 de diciembre 2012	3,900	-	1,950	11,658	-	1,001,747	2,954	1,022,209

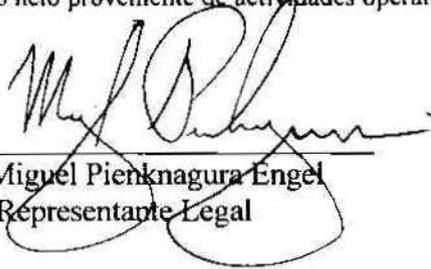
El capital suscrito y pagado de la Compañía se encuentra conformado por 3,900 acciones de valor nominal de US\$1 (un dólar) cada una.

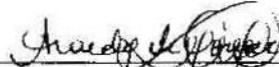

 Miguel Rjenknagura Engel
 Representante Legal


 Aracely Zambrano Muñoz
 Contadora
 Registro CBA No.1701260

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO)
AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	74,040	69,710
Pagado a proveedores y empleados	(63,368)	(48,705)
Intereses pagados	-	-
Impuestos pagados	(6,546)	(5,577)
Otros ingresos recibidos	3,000	-
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>7,127</u>	<u>15,428</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de muebles y equipos	-	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>-</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados	(16,500)	(11,353)
Otros movimientos netos	-	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>(16,500)</u>	<u>(11,353)</u>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	(9,373)	4,075
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	16,391	12,316
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>7,018</u>	<u>16,391</u>
CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad del ejercicio	9,809	21,189
Ajustes por:		
Depreciación de muebles, equipos y vehículos	6,856	
Deterioro cartera	-	-
Provisión para jubilación patronal	-	-
Participación trabajadores e impuesto a la renta	-	-
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(1,449)	(2,049)
(Aumento) disminución en inventarios	-	-
(Aumento) disminución en proveedores	(2,992)	(184)
(Aumento) disminución cuentas por pagar compañías relacionadas	-	-
(Aumento) disminución anticipo clientes	-	-
(Aumento) disminución en impuestos por pagar	(5,097)	(3,528)
Aumento (disminución) en beneficios sociales	-	-
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>7,127</u>	<u>15,428</u>


Miguel Pienknagura Engel
Representante Legal


Aracely Zambrano Muñoz
Contadora
Registro CBA No.1701260

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año de 1984, con el nombre de Inmobiliaria Bicapsa S.A.; Su actividad principal es el ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

NOTA 2 - UNIDAD MONETARIA

La compañía hasta el 31 de marzo del año 2000, efectuó y registró sus transacciones en sucres, unidad monetaria del Ecuador y presentó sus estados financieros expresados en dicha moneda. En base a las disposiciones de la "Ley 2000-4 para La Transformación Económica del Ecuador" promulgada el 13 de marzo del 2000, a partir del 1° de abril de dicho año, la compañía efectúa y registra sus transacciones en dólares estadounidenses.

La conversión a dólares estadounidenses de los saldos que presentaban los registros contables en sucres hasta 31 de marzo del 2000, luego de ser ajustados de acuerdo a lo que establecen la Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) 16 y 17, se efectuó utilizando la tasa de S/. 25.000 por US\$ 1.

NOTA 3 - PRIMEROS ESTADOS FINANCIEROS CON ARREGLO A NIIF PARA PYMES

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, que corresponden a los primeros estados financieros bajo NIIF para Pymes de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 20 de marzo del 2013 del Representante Legal y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

NOTA 4 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35 de la NIIF para Pymes, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para Pymes vigente al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

4.1 Bases de preparación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados de la Compañía constituyen los primeros estados financieros separados preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF para Pymes y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 5. Adicionalmente, los estados financieros separados al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2012.

Los estados financieros de Inmobiliaria Bicapsa S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados consolidados de resultado integral¹, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes).

Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para Pymes, requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 5 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

4.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y sobregiros bancarios. La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en caja, caja chica y bancos sin restricciones de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros de existir, se clasificarían como préstamos en el Pasivo Corriente.

4.3 Activos y pasivos financieros

4.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “cuentas por cobrar

comerciales” y “otras cuentas por cobrar”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero del 2011, la Compañía no mantuvo activos financieros. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

(a) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos y obligaciones financieras, proveedores, y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente

4.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se des reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes directos y compañías relacionadas por los

arrendos mensuales. Se reconocen a su valor según contratos de arrendamientos y son exigibles de inmediato.

(b) **Otros pasivos financieros**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar comerciales y otras: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta en 90 días.

4.3.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía no ha establecido una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar por cuanto no existe evidencia objetiva de riesgos de cobrar todos los importes que se generan de la facturación mensual de los arrendos.

4.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

4.4 Inventarios

La empresa no tiene inventarios, su actividad es la prestación de servicios.

4.5 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registrados al importe que consta en la carta del impuesto predial, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

La Administración de la Compañía estima un valor de realización de sus propiedades, planta y equipo al término de su vida útil. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	20

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

4.6 Deterioro de activos no financieros (propiedades, planta y equipo)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

4.7 Impuesto a la renta: corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo 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% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2009 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.

Por otro lado, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de Impuesto a la Renta, iniciando en el 2009 con el 25% hasta llegar al 22% en el 2013.

Impuesto a la renta diferido -

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En base a lo determinado en la Sección 35, párrafo 10, la entidad en caso que el cálculo y determinación del impuesto diferido sea costoso o su obtención implique esfuerzos desproporcionados, puede optar por no calcular los mismos. Este punto ha aplicado la entidad; adicionalmente el efecto de su aplicación es poco significativo.

4.8 Beneficios a los empleados

- (a) La empresa no tiene empleados, los administradores presentan factura mensualmente.

4.9 Provisiones corrientes

En adición a lo que se describe en 2.9 la Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

4.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la prestación de servicios en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad cuando la Compañía efectúa el servicio a los clientes.

4.11 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

NOTA 5 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados 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.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el siguiente concepto:

- Propiedades, planta y equipos: La determinación de las vidas útiles que se evaluarán al cierre de cada 3 años.

NOTA 6 - TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Aplicación de la Sección 35 de la NIIF para Pymes -

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, Inmobiliaria Bicapsa S.A., por ser una empresa cuyos activos al cierre del 2007 no superan los 4 millones, no cotizan en la Bolsa de Valores o no son una firma de auditores externo, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF Pymes). Hasta el año terminado en el 2011 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2012.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2011, la Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la Sección 35 de la NIIF para Pymes, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y una de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

6.1 Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

La siguiente exención a la aplicación retroactiva fue utilizada por la Compañía:

Valor razonable o revalorización como costo atribuido -

De acuerdo a lo señalado por la Sección 35 de la NIIF para Pymes, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", la Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para su terreno y edificio, a la fecha de transición a las NIIF, mediante el uso de la carta del impuesto predial ya que este es comparable con su costo o costo depreciado bajo NIIF

Las demás exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables

6.2 Aplicación retroactiva para la adopción por primera vez de las NIIF para Pymes

Propiedad planta y equipo

6.3 Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF para Pymes. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2011.

6.3.1 Conciliación del patrimonio

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 de la Empresa S.A.:

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	31 de diciembre del <u>2011</u>	1 de enero del <u>2011</u>
Total patrimonio según NEC		39,105	32,797
Propiedades, planta y equipos	(a)	(6,856)	1,001,747
Valor neto de realización del inventario			
Interés implícito por cuentas por cobrar a empleados			
Deterioro de cartera			
Impuesto a la renta diferido			
Beneficios a empleados		-	-
Efecto de la transición a las NIIF al 1 de enero del 2011		1001747	1,034,544
Efecto de las NIIF en el año 2011		32,249	
Total patrimonio según NIIF		<u>1,033,996</u>	<u>1,034,544</u>

6.3.2 Conciliación del estado de resultados integrales

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	Por el año terminado el 31 de <u>diciembre del 2011</u>
Utilidad neta según NEC		16,092
Propiedades, planta y equipos	(a)	994,892
Valor neto de realización del inventario		
Interés implícito por cuentas por cobrar a empleados		
Deterioro de cartera		
Beneficios Empleados		
Efecto de la transición a las NIIF		<u>1,016,081</u>
Utilidad neta según NIIF		<u>1,016,081</u>

A continuación se presenta una explicación resumida de cada uno de los ajustes por implementación de NIIF:

(a) Propiedades, planta y equipos

Para efectos de la primera adopción de las NIIF para Pymes, la Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido. En ese sentido, determinó el valor razonable de sus activos, terrenos y edificios.

La aplicación de los conceptos antes señalados generó un incremento patrimonial de US\$ 1.001,747 y una disminución con cargo a resultados US\$ 6.856

NOTA 7 - ADMINISTRACION DE RIESGOS

7.1 Factores de riesgo operacional

En el curso normal de las operaciones de la Compañía, la Administración considera que Inmobiliaria Bicapsa S.A., está expuesta a los riesgos operativos que se derivan de los cambios por deterioro del bien inmueble o cambios que afecten principalmente la ubicación geográfica del mismo que podrían tener un impacto en los resultados integrales y el balance de situación financiera.

A continuación la composición de los pasivos financieros:

<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Préstamos y obligaciones financieras	-	-	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	3.756	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-	-
Provisiones	-	-	-

<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>	<u>Menos de 1 Año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>	<u>Entre 2 y 5 años</u>
Préstamos y obligaciones financieras	-	-	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	763	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-	-
Provisiones	-	-	-

NOTA 8 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2011</u>		<u>Al 1 de enero del 2011</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Costo						
Efectivo y equivalentes de efectivo	7.018	-	16.391	-	12.316	-
Activos financieros medidos al costo amortizado						
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	6.546	6.566	11.663	-	9.614	-
Total activos financieros	<u>13.564</u>	<u>6.566</u>	<u>28.054</u>	<u>-</u>	<u>21.930</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado						
Préstamos y obligaciones financieras	-	-	-	-	-	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	763	-	3.756	-	3.939	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-	-	-	-	-
Provisiones	-	-	-	-	-	-
Prestaciones y Beneficios sociales	-	-	-	-	-	-
Total pasivos financieros	<u>763</u>	<u>-</u>	<u>3.756</u>	<u>-</u>	<u>3.939</u>	<u>-</u>

Valor razonable de instrumentos financieros -

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

NOTA 9 - COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales (administración y ventas) agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

Año 2011

	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Total</u>
Amortizaciones	-	-	-	-
Arriendos	-	-	-	-
Asistencia técnica	-	-	-	-
Costo de productos vendidos	-	-	-	-
Depreciación	-	-	-	-
Gastos de viajes	-	-	-	-
Gastos legales	-	-	-	-
Honorarios	-	37.480	-	37.480
Licencias	-	-	-	-
Impuestos y contribuciones	-	2.409	-	2.409
Insumos	-	50	-	50
Jubilación patronal y desahucio	-	-	-	-
Mantenimientos y reparaciones	-	3.887	-	3.887
Materiales y repuestos	-	-	-	-
Otros costos y gastos	-	-	4.695	4.695
Participación laboral (15%)	-	-	-	-
Publicidad	-	-	-	-
Regalías	-	-	-	-
Remuneraciones y beneficios sociales	-	-	-	-
Seguros	-	-	-	-
Servicios profesionales	-	-	-	-
Otros Servicios	-	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-	43.826	4.695	48.521

Año 2012

	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Total</u>
Amortizaciones				-
Arriendos				-
Asistencia técnica				-
Costo de productos vendidos				-
Depreciación		6.856		6.856
Gastos de viajes				-
Gastos legales				-
Honorarios		248		248
Licencias				-
Impuestos y contribuciones			5.006	5.006
Insumos				-
Jubilación patronal y desahucio				-
Mantenimientos y reparaciones		13.168		13.168
Materiales y repuestos				-
Otros costos y gastos		4.753		41.953
Participación laboral (15%)				-
Publicidad				-
Regalías				-
Remuneraciones y beneficios sociales				-
Seguros				-
Servicios profesionales		37.200		-
Otros Servicios				-
	<u>-</u>	<u>62.225</u>	<u>5.006</u>	<u>67.231</u>

NOTA 10 - OTROS INGRESOS, NETO

Otros ingresos, neto de egresos se compone de:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Otros Ingresos</u>		
Otros ingresos de actividades ordinarias (1)		-
Otros Ingresos (2)	<u>3,000</u>	<u>-</u>
	<u>3,000</u>	<u>-</u>
<u>Otros egresos</u>		
Otros Gastos (3)	<u>-</u>	<u>-</u>

NOTA 11 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo y equivalente de efectivo se compone de:

	31 de diciembre		1 de enero
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Efectivo en caja	6,235	13,156	8,865
Bancos (1)	<u>783</u>	<u>3,235</u>	<u>3,452</u>
	<u>7,018</u>	<u>16,391</u>	<u>12,317</u>

NOTA 12 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Otras cuentas por cobrar se compone de:

	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>del 2011</u>
Cuentas por cobrar a empleados	-	-	-
Anticipo proveedores	-	-	-
Gastos pagados por anticipado	-	-	-
Otros deudores	6,546	11,663	9,614
	<u>6,546</u>	<u>11,663</u>	<u>9,614</u>

NOTA 13 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El movimiento y los saldos de las propiedades, planta y equipo se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	Terrenos	Edificios	Maquinarias y equipos (I)	Equipos de	Muebles y enseres	Instalaciones	Vehículos	Total
Al 1 de enero del 2011								
Costo histórico	4,806	41894						
Depreciación acumulada		(41,894)						
Valor al 1 de enero del 2011	<u>4,806</u>	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,806</u>
Movimiento 2011								
Adiciones	819,690	338,979						
Bajas, neto								
Depreciación		(156,922)						
Valor al 31 de diciembre del 2011		<u>182,057</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>182,057</u>
Al 31 de diciembre del 2011								
Costo histórico		338,979						
Depreciación acumulada		(163,778)						
Valor en libros	<u>834,496</u>	<u>175,201</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,009,697</u>
Movimiento 2012								
Adiciones								
Bajas, neto								
Depreciación		(6,856)						
Valor al 31 de diciembre del 2012	<u>834,496</u>	<u>168,345</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,002,841</u>
Al 31 de diciembre del 2012								
Costo histórico	834,496	338,979						
Depreciación acumulada		(170,634)						
Valor en libros	<u>834,496</u>	<u>168,345</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,002,841</u>

Al 1 de enero del 2011, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades, planta y equipo y el ajuste al valor en libros presentado según NEC anteriores se muestran a continuación:

	Enero 1, 2011		
	Saldo según NEC anteriores	Ajuste al valor razonable	Costo atribuido
Terrenos en propiedad	14806	819690	834.496
Edificaciones	41894	338979	338.979
Propiedades en construcción	0,00	-	-
Planta y equipo	0,00	-	-
Equipo bajo arrendamiento financiero	0,00	-	-
Total	<u>56700</u>	<u>1158669</u>	<u>1.173.475</u>

NOTA 14 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Proveedores y otras cuentas por pagar se compone de cuentas por pagar a proveedores locales y del exterior (menores) que se liquidan en menos de 360 días

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	0	3000
Proveedores del exterior	0	0
Compañías relacionadas:	0	0
	0	0
Subtotal	<u>0</u>	<u>3000</u>
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Accionistas	0	0
Otras cuentas por pagar a compañías relacionadas	0	0
Otros	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>3000</u>	<u>3000</u>

Remuneraciones personal clave de la gerencia -

La Administración de la Compañía incluye miembros clave constituidos por administradores y miembros del Directorio.

Los costos por remuneraciones del personal clave son USD 36000

NOTA 15 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta corriente: (1)	3,864	5,097
	<u>3,864</u>	<u>5,097</u>

(1) Incluido en el rubro impuestos por pagar del estado de situación financiera.

Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente -

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente al año 2012:

Utilidad del año antes de impuesto a la renta	<u>9,809</u>
Menos - Participación a los trabajadores	-
Menos - Gastos trabajadores con discapacidad	-
Más - Gastos no deducibles contaposición NEC- NIIF	6,990
Más - Gastos no deducibles	<u>16,799</u>
Base tributaria	-
Tasa impositiva	<u>23%</u>
Impuesto a la renta calculado	<u>3,864</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>569</u>
Retenciones en la fuente ejercicio fiscal	<u>5,923</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>3,864</u>

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2008 al 2012 están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 16 - PROVISIONES

Provisiones al 31 de diciembre del 2012, se compone de:

Impuesto a la Renta	3864
---------------------	------

NOTA 17 - CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2012 y 2011 comprende 3.900 acciones ordinarias de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

NOTA 18 - RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos 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.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socio, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto, en caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

NOTA 19 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.
