

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(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 SOCIEDAD ANONIMA.", se halla domiciliada en la ciudad de Quito. Su actividad principal es la realización de toda clase de operaciones inherentes a la actividad inmobiliaria. Actualmente se dedica a prestar servicios de arriendo de bienes inmuebles.

NOTA 2 – AUTORIZACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General el 21 de marzo del 2014, y posteriormente fueron aprobados por la Junta de Accionistas del 27 de marzo del 2014.

NOTA 3 - 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 2013, y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

3.1. Bases de preparación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados de la Compañía constituyen 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 estados financieros de La Competencia S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. 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.

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

En la Nota 4 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.

3.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad. Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

3.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y sobregiros bancarios.

3.4. Activos y pasivos financieros

3.4.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través del estado de resultados”, “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 2013 y 2012, la Compañía sólo mantuvo activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar comerciales” y “otras cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”, cuyas características se explican seguidamente:

- (a) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.
- (b) Otros pasivos financieros
Representados en el estado de situación financiera por proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

3.4.2. 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 desconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o 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 principalmente 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 prestación de servicios de arriendos. Se reconocen a su valor nominal que no difiere de su costo amortizado, pues no generan intereses.
- (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por anticipos entregados a proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado

(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.

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

3.5. Terrenos y edificios

Los terrenos e inmuebles son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los inmuebles son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de inmuebles son las siguientes:

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

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmuebles, 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 inmueble excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable (deterioro).

3.6. Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende, el impuesto a la renta corriente y el 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, ó 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 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2011: 13%), si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

A partir del ejercicio fiscal 2009 entró en vigencia 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 inmediato 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 totales.

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. La compañía se vio afectada en este aspecto en el ejercicio económico 2011.

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.

3.7. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta 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 y cuando la Compañía efectúa la transferencia de dominio y entrega de los bienes a los concesionarios y clientes directos, y en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes de su propiedad y no mantiene el derecho a disponer de ellos ni el control sobre los mismos. La Compañía genera sus ingresos por la prestación de servicios principalmente por arriendos de bienes inmuebles, tales como oficinas.

NOTA 4 - 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 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.



INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Inmuebles: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

NOTA 5 - ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 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 la posible ocurrencia de fallas, errores, o deterioros de las estructuras de los bienes inmuebles, que podrían tener un impacto en los resultados integrales y el balance de situación financiera.

5.2 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, principalmente: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Los principales clientes que mantiene la compañía son: COMPTEL, LA COMPETENCIA S.A., y ACROLUX S.A., sin embargo son empresas relacionadas por accionistas comunes; la entidad se desenvuelve en un mercado afectado directamente por la competencia en la prestación de servicios de arriendos.

(b) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales con sus dos principales clientes, sin embargo el cobro oportuno mitiga el riesgo de falta de efectivo y permite contar con la suficiente concentración de liquidez para mantener las actividades normales de la empresa.

NOTA 6 - 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:

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	9,880	7,018

NOTA 7 - GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales administrativos agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>Año 2012</u>	<u>Gastos</u>	
	<u>administrativos</u>	<u>Total</u>
HONORARIOS	37,448	37,448
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	9,509	9,509
MANTENIMIENTOS	13,168	13,168
DEPRECIACION	6,856	6,856
OTROS GASTOS MENORES	261	261
	<u>67,242</u>	<u>67,242</u>

<u>Año 2013</u>	<u>Gastos</u>	
	<u>administrativos</u>	<u>Total</u>
HONORARIOS	37,506	37,506
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	19,628	19,628
MANTENIMIENTOS	9,735	9,735
DEPRECIACION	6,856	6,856
OTROS GASTOS MENORES	1,304	1,304
	<u>75,029</u>	<u>75,029</u>

NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo y equivalente de efectivo se compone de:

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Produbanco	9,880	7,018
	<u>9,880</u>	<u>7,018</u>

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

NOTA 9 – IMPUESTOS ANTICIPADOS Y POR PAGAR

El saldo de los impuestos anticipados y por pagar se componen de:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Impuestos por recuperar:		
Retenciones impuesto a la renta	14,792	12,490
IVA Crédito tributario	0	108
Anticipo Impuesto a la Renta	584	0
Retenciones IVA	0	514
	<u>15,376</u>	<u>13,112</u>
Impuestos por pagar:		
Impuesto a la renta	6,507	3,863
Retenciones en fuente de impuesto a la renta	855	764
	<u>7,362</u>	<u>4,627</u>

NOTA 10 – INMUEBLES

El movimiento y los saldos del terreno e inmueble, se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Edificios</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre del 2012			
Costo	338,979	834,496	1,173,475
Depreciación acumulada	(170,633)	-	(170,633)
Valor al en libros	<u>168,346</u>	<u>834,496</u>	<u>1,002,842</u>
Movimiento 2013			
Adiciones y Bajas, neto	4	-	4
Depreciación	(6,856)	-	(6,856)
	<u>(6,852)</u>	<u>-</u>	<u>(6,852)</u>
Al 31 de diciembre del 2013			
Costo	338,983	834,496	1,173,479
Depreciación acumulada	(177,489)	-	(177,489)
Valor en libros	<u>161,494</u>	<u>834,496</u>	<u>995,990</u>

El edificio tiene un valor residual estimado en US\$ 38.087 al 31 de diciembre del 2013.

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

NOTA 11 - IMPUESTO A LA RENTA

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2013</u>
Impuesto a la renta corriente: (1)	6,507
Impuesto a la renta diferido	-
	<u>6,507</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 2013:

Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	2,042
Menos - Participación a los trabajadores	-
Más - Gastos no deducibles	<u>289</u>
	<u>289</u>
Base tributaria	2,331
Tasa impositiva	22%
Impuesto a la renta calculado	513
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>6,507</u>
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	<u>6,507</u>

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2009 al 2013 están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 12 - INGRESOS ORDINARIOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

La compañía mantiene contratos de arriendos de sus bienes inmuebles, con tres entidades relacionadas, sobre las cuales no existen saldos por cobrar al 31 de diciembre de 2012 y 2013 respectivamente. Anualmente se incrementa el canon de arriendo, en base a la inflación correspondiente a ese periodo.

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

Durante el año 2012 y 2013 se facturaron por arriendos un total de US\$ 74.40 y US\$ 77.124, respectivamente.

NOTA 13 - 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, la compañía por ser una empresa cuyos activos al cierre del 2007 no superan los 4 millones, no cotiza en la Bolsa de Valores o no es una firma de auditores externos, 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).

La fecha de transición de la Compañía es el 01 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.

El único efecto, para la empresa, en la aplicación de las NIIF para Pymes, fue la aplicación a valor de mercado, sustentado en el avalúo predial, del bien inmueble de la empresa. El impacto se registra en el patrimonio por el valor de US\$ 994.895.

NOTA 14 - CAPITAL SUSCRITO

El capital de la compañía se halla compuesto por 3.900 acciones, de valor nominal de US\$ 1 cada una.

NOTA 15 - 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.

**INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

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.

NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 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.


LA COMPETENCIA S. A.
GERENTE GENERAL


CONTADORA
GENERAL