



CPA. ING. IDRIÁN ESTRELLA SILVA

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)

INDICE:

- Informe de los Auditores Independientes
- 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
- IVA - Impuesto al Valor Agregado
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- NIIF Pymes - Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA BICAPSA S.A.:

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA BICAPSA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de INMOBILIARIA BICAPSA S.A., es la responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (Pymes). Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos carezcan de errores importantes causado por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría comprende realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros, ya sea por fraude o por error. Al efectuar estas evaluaciones de riesgos, el auditor considera los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA BICAPSA S.A.: (Continuación...)

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar mi opinión de auditoría.

Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA BICAPSA S.A., al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones, los cambios de su patrimonio neto y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (Pymes).

Asuntos que requieren énfasis

5. Tal como se indica en la Nota 15a los Estados Financieros, las condiciones económicas del país han sufrido fuertes deterioros en los últimos dos años, lo cual ha afectado considerablemente la capacidad productiva y de generación de liquidez de los principales sectores económicos del país; entre otros aspectos debido a: la apreciación del dólar estadounidense (moneda de curso legal en el Ecuador) y la fuerte disminución en el precio internacional del barril del petróleo. A la fecha no se puede evaluar el impacto de los aspectos antes mencionados en el desarrollo normal de las operaciones de la compañía.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

6. El informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido por la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, se emitirá por separado.

Quito, 14 de marzo del 2016



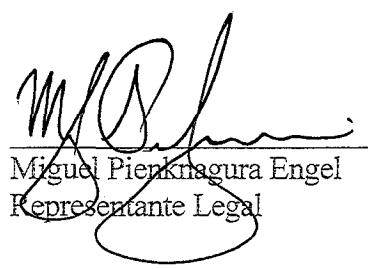
C.P.A. ING. IDRIÁN ESTRELLA S.

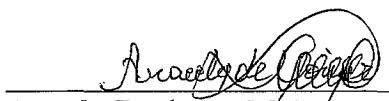
Licencia Profesional No. 25140

Registro de la Superintendencia
de Compañías SC-RNAE-429

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>NOTA</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	30,846	31,430
Clientes		4,584	-
Otras cuentas por cobrar		263	202
Impuestos por recuperar	9	16,893	16,254
Total activos corrientes		52,586	47,886
Inmuebles	10	982,279	989,134
Total activos no corrientes		982,279	989,134
Total Activos		1,034,865	1,037,020
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Otras cuentas por pagar		48	-
Impuestos por pagar	9	7,731	7,571
Total pasivos		7,779	7,571
PATRIMONIO, (Estado Adjunto)		1,027,085	1,029,449
Total pasivos y patrimonio		1,034,865	1,037,020


Miguel Pienknagura Engel
Representante Legal


Aracely Zambrano Muñoz
Contadora
Registro CBA No.1701260

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>NOTA</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Servicios de arriendo	12	90,288	87,096
Gastos operacionales			
De administración	7	(75,912)	(64,914)
		<u>(75,912)</u>	<u>(64,914)</u>
Utilidad operacional		<u>14,376</u>	<u>22,182</u>
Gastos financieros		(54)	(33)
Otros ingresos (egresos), neto		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>(54)</u>	<u>(33)</u>
Utilidad del ejercicio antes de Impuesto a la Renta		14,322	22,149
Impuesto a la Renta	11	<u>(6,685)</u>	<u>(6,584)</u>
Resultado neto del ejercicio		<u>7,637</u>	<u>15,565</u>


 Miguel Bienknapa Engel
 Representante Legal


 Aracely Zambrano Muñoz
 Contadora
 Registro CBA No.1701260

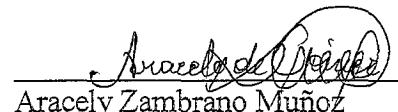
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

RESULTADOS ACUMULADOS
EFECTOS
PROVENIENTES
DE LA
ADOPCION POR RESULTADO

DESCRIPCION	CAPITAL SOCIAL	RESERV AS	PRIMERA VEZ DE NIIF'S	S EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2013	3,900	19,554	994,895	(4,465)	1,013,884
Utilidad del ejercicio	-	-	-	15,565	15,565
Saldo al 31 de diciembre del 2014	3,900	19,553	994,895	11,100	1,029,448
Pago de dividendos	-	-	-	(10,000)	(10,000)
Apropiación de Reserva	-	5,565	-	(5,565)	-
Compensación con perdidas acumuladas	-	(11,321)	6,856	4,465	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	7,637	7,637
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>3,900</u>	<u>13,797</u>	<u>1,001,751</u>	<u>7,637</u>	<u>1,027,085</u>


 Miguel Pienknagura Engel
 Representante Legal

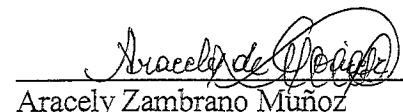

 Aracely Zambrano Muñoz
 Contadora
 Registro CBA No.1701260

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

IN-MOBILIARIA BICAPSA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	85,643	86,894
Pagado a proveedores y empleados	(69,009)	(58,059)
Intereses pagados	(54)	(33)
Impuestos a las ganancias pagados	(7,164)	(7,253)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	9,416	21,549
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados	(10,000)	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	(10,000)	-
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	(584)	21,549
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	31,430	9,880
Efectivo y sus equivalentes al final del año	30,846	31,430
CONCILIACION DEL RESULTADO NETO CON LOS FLUJOS DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (Pérdida) neta	7,637	15,565
Ajustes por:		
Depreciación de inmuebles	6,855	6,855
Impuesto a la renta	6,685	6,584
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar	(5,284)	(1,081)
(Incremento) disminución en otras cuentas por pagar	(6,477)	(6,374)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	9,416	21,549


 Miguel Pienknagura Engel
 Representante Legal


 Aracely Zambrano Muñoz
 Contadora
 Registro CBA No.1701260

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(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 al 31 de diciembre de 2015 han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General el 21 de Marzo de 2016 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas del mismo año.

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 2015, 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 Inmobiliaria Bicapsa S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2014, los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014. 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 2015 Y 2014
(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.

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 2015 y 2014, 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 a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(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 cuándo 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 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

3.5. Terrenos y edificios

Los terrenos y edificios 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 edificios son las siguientes:

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

Las pérdidas y ganancias por la venta de edificios, 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 edificios 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, 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 establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12%, si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(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 2015 Y 2014
(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: COMTEL S.A.C., LA COMPETENCIA 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 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>30,846</u>	<u>31,430</u>
Activos financieros medidos al costos amortizado		
Clientes	4,584	-
Otras cuentas por cobrar	262	202
Total activos financieros	<u>35,692</u>	<u>31,632</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Otras cuentas por pagar	48	-
Total pasivos financieros	<u>48</u>	<u>-</u>

NOTA 7 - GASTOS POR NATURALEZA

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

<u>Año 2014</u>	<u>Gastos</u>	
	<u>administrativos</u>	<u>Total</u>
HONORARIOS	39,440	39,440
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	12,504	12,504
MANTENIMIENTOS	1,017	1,017
DEPRECIACION	6,856	6,856
OTROS GASTOS MENORES	5,097	5,097
	<u>64,914</u>	<u>64,914</u>

<u>Año 2015</u>	<u>Gastos</u>	
	<u>administrativos</u>	<u>Total</u>
HONORARIOS	44,140	44,140
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	21,194	21,194
MANTENIMIENTOS	3,514	3,514
DEPRECIACION	6,856	6,856
OTROS GASTOS MENORES	208	208
	<u>75,912</u>	<u>75,912</u>

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo y equivalente de efectivo se compone de:

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Efectivo en caja	22,984	22,143
Produbanco	7,862	9,287
	<u>30,846</u>	<u>31,430</u>

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>2015</u>	<u>2014</u>
Impuestos por recuperar:		
Retenciones impuesto a la renta	16,893	15,836
Anticipo Impuesto a la Renta	-	418
	<u>16,893</u>	<u>16,254</u>
Impuestos por pagar:		
Impuesto a la renta	6,685	6,584
Retenciones en fuente	1,047	987
	<u>7,731</u>	<u>7,571</u>

NOTA 10– INMUEBLES

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

<u>Descripción</u>	<u>Saldo 31 de diciembre</u> <u>2013</u>	<u>Adiciones y Ventas netas</u>	<u>Saldo 31 de diciembre</u> <u>2014</u>	<u>Adiciones y Ventas netas</u>	<u>Saldo 31 de diciembre</u> <u>2015</u>	<u>Tasa anual de depreciacion</u>
Terrenos	834,496	-	834,496	-	834,496	
Edificios e inmuebles	338,983	-	338,983	-	338,983	5%
Total Costo	1,173,479	-	1,173,479	-	1,173,479	
(-)Depreciacion acumulada	(177,489)	(6,856)	(184,345)	(6,855)	(191,200)	
TOTAL	995,990	(6,856)	989,134	(6,855)	982,279	

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

NOTA 11 - IMPUESTO A LA RENTA

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta corriente: (1)	6,685	6,584
	6,685	6,584

(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 2015 y 2014:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad del año antes de impuesto a la renta	14,322	22,149
Menos - Participación a los trabajadores	-	-
Más - Gastos no deducibles	6,912	362
	<u>6,912</u>	<u>362</u>
Base tributaria	21,234	22,511
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta calculado	4,671	4,952
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	6,685	6,584
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	<u>6,685</u>	<u>6,584</u>

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los años 2009 al 2015 están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 12-INGRESOS ORDINARIOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

La compañía mantiene contratos de arriendos de sus bienes inmuebles, con tres entidades relacionadas. Anualmente se incrementa el canon de arriendo, en base a la inflación correspondiente a ese periodo.

Durante el año 2015 y 2014 se facturaron por arriendos un total de US\$ 90.288 y US\$ 87.096, respectivamente.

INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

NOTA 13 - CAPITAL SUSCRITO

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

NOTA 14 - 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.

NOTA 15- ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

Las condiciones económicas de los últimos dos años en el país, han venido experimentando fuertes deterioros, los cuales se han incrementado considerablemente durante el año 2015. Este deterioro reflejado, fundamentalmente en la iliquidez de los mercados financieros nacionales, la disminución de los precios del barril de petróleo, la restricción a las importaciones y el incremento arancelario , sobretasas y salvaguardas, ha afectado fuertemente la capacidad productiva de los principales sectores del país, condiciones que determinaron, entre otras, una importante reducción al circulante en la económica, el incremento del desempleo, la disminución de la capacidad productiva y de consumo

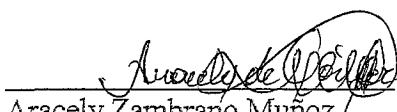
INMOBILIARIA BICAPSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)
(Continuación...)

NOTA 15 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 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.



Miguel Pienknagura Engel
Representante Legal



Aracely Zambrano Muñoz
Contadora