

## **INMOBILIARIA BEKASA S. A.**

### **POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **Nota 1 – Información General**

INMOBILIARIA BEKASA S. A. fue constituida el 14 de Septiembre de 1.977 e inscrita el 25 de Septiembre de ese mismo año en el Registro Mercantil, su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

#### **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables**

Las principales políticas contables en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de Diciembre del 2014 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación.**

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

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

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

##### **2.2 Efectivo**

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

##### **2.3 Clientes y otras cuentas por cobrar**

- a. Clientes: Corresponden a los saldos adeudados por los arriendos devengados en el curso normal de los negocios. Se presentan a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no devengan intereses y se recuperan hasta en 30 días.
- b. Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los anticipos a proveedores, se registran a su valor nominal que es equivalente al costo amortizado, se recupera en el corto plazo.

##### **2.4 Propiedades**

Son registrados al costo histórico menos depreciaciones acumuladas y la pérdida por deterioro en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

## **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

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

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, de 30 años para las edificaciones y 3 años para equipos de computación, la estimación de vida útil de las propiedades son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

No se considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de su propiedad al término de su vida útil será irrelevante.

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

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

### **2.5 Proveedores y otras cuentas por pagar.**

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

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

### **2.6 Impuestos.**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

#### **2.6.1 Impuesto a la renta corriente**

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

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

#### **2.6.2 Impuesto a la renta diferido**

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

## **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

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

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

### **2.7 Participación a los trabajadores**

La participación a los trabajadores se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 15% sobre la utilidad anual de acuerdo con disposiciones legales.

### **2.8 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por arrendamiento se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con el contrato respectivo.

### **2.9 Gastos**

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## **Nota 3 – Estimaciones y Juicios 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.

### **Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Al 31 de diciembre del 2014 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

**Nota 4 – Efectivo**

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
Efectivo en caja	2,105.37	2,458.41
Efectivo en bancos	6,171.11	5,101.18
<b>TOTAL</b>	<u><u>8,276.48</u></u>	<u><u>7,559.59</u></u>

**Nota 5 – Clientes y Otras Cuentas por Cobrar**

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
Clientes	4,502.39	3,304.01
Deudores varios	39,901.80	39,901.80
Relacionados	10,634.62	5,541.66
Anticipo proveedores	932.77	132.77
Empleados	325.00	465.00
<b>TOTAL</b>	<u><u>56,296.58</u></u>	<u><u>49,345.24</u></u>

**Nota 6 – Propiedades y equipos**

El movimiento durante el año fue como sigue:

	<u>12-31-13</u>	Adiciones	<u>12-31-14</u>
Terenos	57,275.12	-	57,275.12
Edificios	429,683.01	4,810.18	434,493.19
Equipo de computación	1,090.13	-	1,090.13
Sub-total	<u>488,048.26</u>	<u>4,810.18</u>	<u>492,858.44</u>
Depreciación acumulada	<u>(33,025.43)</u>	<u>(12,726.25)</u>	<u>(45,751.68)</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>455,022.83</u></u>	<u><u>(7,916.07)</u></u>	<u><u>447,106.76</u></u>

	<u>12-31-12</u>	Adiciones	Transferencias	<u>12-31-13</u>
Terenos	57,275.12	-	-	57,275.12
Edificios	429,683.01	-	-	429,683.01
Equipo de computación	1,090.13	-	-	1,090.13
Sub-total	<u>488,048.26</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>488,048.26</u>
Depreciación acumulada	<u>(17,466.14)</u>	<u>(15,199.55)</u>	<u>(359.74)</u>	<u>(33,025.43)</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>470,582.12</u></u>	<u><u>(15,199.55)</u></u>	<u><u>(359.74)</u></u>	<u><u>455,022.83</u></u>

## Nota 7 – Proveedores y Otras Cuentas por Pagar

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
Proveedores locales	1,252.83	96.64
Accionista	147.85	147.85
IESS	253.67	280.01
Otros pasivos	360.01	0.00
TOTAL	<u>2,014.36</u>	<u>524.50</u>

Las cuentas por pagar a accionistas representan préstamos, sin fecha de vencimiento y no devengan intereses.

## Nota 8 – Impuestos

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	65.52	3,572.76
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	470.09	3,572.76
Impuesto al Valor Agregado	-	109.06
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	0.00	268.12
Impuesto al Valor Agregado	65.52	375.61
TOTAL	<u>535.61</u>	<u>4,325.55</u>

## Nota 9 – Beneficios Sociales

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
Beneficios sociales		
Décimo tercer sueldo	155.54	108.52
Décimo cuarto sueldo	1,123.24	609.11
Fondo de reserva	-	29.33
Vacaciones	471.90	201.54
15% Participación trabajadores	306.79	1,286.70
TOTAL	<u>2,057.47</u>	<u>2,235.20</u>

## Nota 10 – Otros Pasivos

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
Depósitos en garantía	<u>2,745.47</u>	<u>2,345.47</u>

## Nota 11 – Capital Suscrito

Está representado por 2,000 acciones ordinarias de \$0,40 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	N° de acciones		%
		2.014	2.013	
BADUY AUAD DE NASSOUR TERESA MARIA	Ecuatoriana	664	664	0,332
BADUY AUAD JOSE MIGUEL	Ecuatoriana	665	665	0,333
BADUY AUAD ANTONIO RACHID	Ecuatoriana	665	665	0,333
NASSOUR ELMIR CHAFIC TOUFIC	Ecuatoriana	6	6	0,003
<b>TOTAL</b>		<b>2.000</b>	<b>2.000</b>	<b>1,00</b>

## Nota 12 – Reserva Legal

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

## Nota 13 – Reserva Facultativa

Representa valores acumulados a disposición de los accionistas

## Nota 14 – Resultados Acumulados

	2,014	2,013
Utilidades acumuladas	23,808.59	25,485.86
Reserva de capital	1,920.93	1,920.93
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	477,265.88	477,265.88
<b>TOTAL</b>	<b>502,995.40</b>	<b>504,672.67</b>

### 14.1 Reserva de Capital

Incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

## **Nota 14 – Resultados Acumulados (Continuación)**

### **14.2 Resultado acumulado por adopción de las NIIF**

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

## **Nota 15 – Hecho Ocurrido después del período que se informa**

La junta general de accionistas celebrada el 7 de Noviembre del 2012 resolvió absorber por fusión las siguientes compañías:

Moxge S. A.  
Baduy Compañía Anónima BCA

A la fecha de emisión de los estados financieros la fusión se encuentra en trámite en la Superintendencia de Compañías.

## **Nota 16 – Aprobación de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron aprobados Junta General de Accionistas y autorizados por la para su publicación el 27 de marzo del 2015.



---

**TERESA MARÍA BADUY AUAD DE NASSOUR**  
**GERENTE**



---

**SR. EUGENIO EFREN SERRANO BAQUE**  
**CONTADOR**