

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

1 – ACTIVIDAD ECONOMICA

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil en enero del año 2001 de acuerdo con leyes de la República del Ecuador, con el nombre de BALDYSA S.A. Tiene como actividad principal la inversión en bienes inmuebles.

Los estados financieros de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 14 febrero del 2018.

Aspectos económicos en el Ecuador.- La Comisión para América Latina y el Caribe (CEPAL), estima que Ecuador crecerá el 1.7% en el 2017 y el 1.3% en el 2018. El organismo en su informe considera que Ecuador continuará experimentando una recuperación económica.

El Banco Central del Ecuador pronostica un mejor desempeño económico para el 2017 y 2018, espera un crecimiento en el orden del 1.5% y 1.6%, respectivamente. Sin embargo la Corporación de Estudios para el Desarrollo (CORDES), considera que incluso se podría llegar a un crecimiento del 2.4% en el 2017.

El Fondo Monetario Internacional (FMI), pese haber mejorado sus perspectivas de crecimiento, se muestra más cauto y proyecta un ligero crecimiento del 0.2% en el 2017 y 0.6% en el 2018.

Sin embargo para algunos analistas ecuatorianos, entre el conservadurismo del FMI y el optimismo del gobierno, lo más probable es que sea un crecimiento intermedio y consideran que en el 2017 el consumo fue el motor de la economía y para el 2018 será la inversión; así lo muestra las cifras del BCE: el crecimiento del consumo en el 2018 (1.3%) será menor al del 2017 (4.5%) y la inversión crecerá 3.6% en el 2018, mientras que para el 2017 decreció un 13%.

Los exportadores ecuatorianos ven con optimismo moderado el 2018 por el aumento de las ventas. Con cifras positivas se retomó el crecimiento tras dos años de cifras negativas y con decrecimiento de casi el 6% en el 2015 y de algo más del 3% en el 2016. En el crecimiento de las exportaciones no petroleras, el camarón y el banano tuvieron un alza importante, mientras que el cacao presentó una caída en las ventas. Se estima que para el año 2018 las exportaciones no petroleras se incrementarán entre el 5% y 6%, y que habrá estabilidad en los precios, no obstante de considerar a nuestro país muy caro para producir, con costos extremadamente caros.

A nivel externo las perspectivas son medianamente positivas por que el consumo va a seguir creciendo. Está previsto que Estados Unidos crezca con una economía mucho más fuerte y robusta, mientras que la economía europea, a pesar de las incertidumbres del brexit, sigue creciendo, así como Asia sigue aumentando el consumo. Cabe mencionar que no hay un acuerdo comercial con Estados Unidos, principal socio comercial.

Cabe mencionar que el cierre fiscal del 2017 cerró con un déficit de \$ 5.700 millones de dólares, esto es, mil millones más de lo proyectado; por consiguiente para cubrir el déficit, Ecuador deberá en el 2018 contraer más deuda para cumplir con la meta fijada.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

2 – BASE DE PRESENTACION Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1 Declaración de cumplimiento y Base de medición.

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Medianas y Pequeñas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los presentes estados financieros han sido preparados en base del costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación originada a cambio de bienes y servicios. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por cancelar un pasivo. Los estados financieros se presentan en dólares de los E.U.A. El dólar de los E.U.A. es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la compañía.

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

2.2 Instrumentos financieros.

Representa cualquier contrato que dé lugar a un activo o pasivo financiero en la compañía, o a un instrumento de patrimonio en otra compañía.

El efectivo y equivalente de efectivo, así como las cuentas por cobrar comerciales constituyen los activos financieros de la compañía. Se incluye caja y bancos, y si lo hubiere inversiones temporales con vencimientos menores a tres meses, así como otros valores de alta liquidez.

Las cuentas por cobrar a clientes se originan por el alquiler de bienes inmuebles. Al cierre del ejercicio económico sobre el que se informa, los saldos de cuentas por cobrar comerciales se revisan para determinar si existe evidencia de no recuperabilidad, a efecto de reconocer en resultados una pérdida por deterioro.

2.4 Propiedades, planta y equipo.

Las propiedades y equipos son activos tangibles mantenidos por más de un período contable que se utilizan en la producción de bienes y servicios, o para la administración, tal como lo establece la NIC 16. Las propiedades y equipos se presentan a su valor razonable, y están registrados al precio de adquisición más todos los costos necesarios para su funcionamiento, menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La compañía no considera el valor residual de activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta.

Edificios	2 %
Muebles enseres y equipos de oficina	10 %

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedad, planta y equipo, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en los resultados del año.

En caso de venta o retiro posterior de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

2.5 Impuesto a las ganancias.

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos de impuesto a la renta o de gastos no considerados deducibles.

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.

A la fecha de la situación financiera, la compañía no presenta diferencias temporales o pérdidas tributarias trasladables a periodos futuros que originen el reconocimiento de impuestos diferidos activos o pasivos.

2.7 Participación a los trabajadores.

Se calcula aplicando la tasa del 15%. El 10% será destinado para todos los trabajadores y el 5% restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares. El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores es tratado como un beneficio a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

La compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia.

2.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se determinan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el valor correspondiente de cualquier descuento comercial que se otorga.

Los ingresos ordinarios procedentes del alquiler de bienes inmuebles son reconocidos cuando se transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo.

2.9 Costo y Gastos

Los costos y 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.

2.10 Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).- A partir del año 2018, entran en vigencia las siguientes Normas:

NIIF 9 Instrumentos Financieros (sustituye la NIC 39):

- Rige a partir de enero 1, 2018 y se aplicará en forma retroactiva, con algunas excepciones.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

- El nuevo modelo de deterioro se basa en la pérdida esperada, a diferencia del modelo de la pérdida incurrida de NIC 39, lo que significa que con NIIF 9, los deterioros se registrarán, con carácter general, de forma anticipada.
- La aplicación de la NIIF 9 está dirigida a bancos, aseguradoras y otras entidades financieras, sin embargo las empresas no financieras deberían analizar a fondo los beneficios de su aplicación.

NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con clientes:

- Aplicación a partir de enero 1. 2018, se admite su aplicación anticipada.
- Reemplaza la NIC 11 Contratos de Construcción; NIC 18 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios; Contratos de Seguros entre otros.
- Se aplica para todos los contratos de ingresos de actividades ordinarias que una entidad celebra con sus clientes. Proporciona un modelo único para el reconocimiento y medición de las ventas de ciertos activos no financieros.
- Para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias, la Norma prevé un modelo de 5 etapas: (a) Identificar el contrato celebrado con el cliente; (b) Identificar y segregar las obligaciones de desempeño asumidas en el contrato; (c) Determinar el precio de la transacción; (d) Asignar el precio de la transacción entre las distintas obligaciones de desempeño identificadas; y (e) Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga cada obligación de desempeño asumida en el contrato

NIIF 16 Arrendamiento:

- Aplica a partir de enero 1,2019, se admite su aplicación anticipada.
- Excluye contrato de arrendamiento a corto plazo y de bajo valor.
- Elimina la contabilidad dual para los arrendatarios. Establece un modelo único, que es igual al del arrendamiento financiero.
- Para el arrendador se sigue aplicando la clasificación de arrendamiento financiero y operativo, según sea el caso.

3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

En aplicación de las políticas de la empresa, que son descritas en la nota 2, requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias, y lo efectúa considerando un modelo de negocio en marcha. La compañía no ha identificado indicios de pérdidas por deterioro de sus activos.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de efectivo o equivalente de efectivo, es el efectivo en bancos es de libre disponibilidad. Incluye caja y bancos, y si lo hubiere inversiones con vencimientos menores a tres meses, desde la fecha de origen, así como otros valores de alta liquidez.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de cuentas por cobrar lo constituye préstamo a compañía relacionada por \$ 138.843,26 que no genera intereses.

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, propiedades, planta y equipo, muestra la siguiente composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	110.211,00	110.211,00
Inmuebles	<u>972.416,09</u>	<u>972.416,09</u>
	1.082.627,09	1.082.627,09
Depreciación acumulada	<u>(258.897,02)</u>	<u>(242.680,68)</u>
Total	<u>823.730,07</u>	<u>839.946,41</u>

7. CUENTAS POR PAGAR

El resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Garantía por arriendo	6.000,00	13.487,73
Otros	-	143,89
Total	<u>6.000,00</u>	<u>13.631,62</u>

8. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Activos por impuesto corriente:</u>		
Anticipo mínimo	13,54	-
Crédito tributario por retenciones en la fuente	-	<u>1.002,91</u>
Total	<u>13,54</u>	<u>1.002,91</u>
<u>Pasivo por impuesto corriente:</u>		
Retenciones en la fuente efectuadas	25,61	-
Impuesto a la renta del ejercicio	-	<u>5.395,85</u>
Total	<u>25,61</u>	<u>5.395,85</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
8. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES
(Continúa)

Una conciliación entre la utilidad contable y tributaria es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (Pérdida) contable antes de impuesto a la renta	(4.570,47)	4.881,60
Más.- Gastos no deducibles	-	3.250,00
Utilidad gravable	<u>(4.570,47)</u>	<u>8.131,60</u>
Impuesto causado	-	2.032,90
Anticipo mínimo presente ejercicio	13.54	5.395,85
Impuesto a la renta del ejercicio, el mayor	13.54	5.395,85
Menos.- Deducción según Decreto 210	(13.54)	
Anticipo mínimo reducido para el año 2017	-	
Menos.- Retenciones en la fuente del ejercicio	-	(1.002,91)
Impuesto a pagar	-	<u>4.392,94</u>

El mayor valor entre el anticipo mínimo y el impuesto causado es el impuesto corriente del año, según disposición legal. En el año 2017, la compañía generó una pérdida, no originando impuesto causado.

Según lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo 210 de fecha noviembre 20 del 2017, aplicable para el presente ejercicio económico, las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, tendrán una reducción al anticipo mínimo aplicable para el presente ejercicio económico en base a las siguientes condiciones:

- Rebaja del 100% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta del 2017 cuyas ventas o ingresos brutos anuales, sean iguales o menores a \$ 500.000.
- Rebaja del 60% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta del 2017, cuyas ventas o ingresos brutos anuales sean entre \$ 500.001 hasta \$ 1.000.000.
- Rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta del 2017, cuyas ventas o ingresos brutos anuales sean de \$ 1.000.0001 o más.

8.1 REFORMAS TRIBUTARIAS

En el Suplemento del Registro Oficial No.150 del 29 de diciembre de 2017 se publicó la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, con vigencia a partir del 1 de enero de 2018. Un resumen de las principales reformas es como sigue:

- En el Art.37 de la LRTI.- Se incrementa del 22% al 25% el impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del impuesto a la renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario (5 años).
- Exoneración de impuesto a la renta para nuevas microempresas contados a partir del primer ejercicio fiscal en que se generen ingresos operacionales (3

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

- años), siempre que genere empleo neto e incorpore valor agregado nacional a sus productos.
- Se excluye como gastos deducibles, pagos por desahucio y pensiones jubilares que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no para efectos del impuesto a la renta. Se mantiene la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y jubilación patronal.
 - Determinación presuntiva.-Podrá ser aplicada en liquidaciones de pago por diferencias o resolución de aplicación de diferencias.
 - Si la participación accionaria en paraísos fiscales es igual o superior al 50%, la tarifa del impuesto a la renta es del 28%.En caso de ser inferior al 50%, solo se aplicará sobre dicha proporción.
 - Se mantiene la reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa de impuesto a la renta por reinversiones de utilidades. Se incluye como parte de este incentivo a exportadores habituales, sector manufacturero, sociedades que se dediquen a la producción de bienes que posean 50% o más de componente nacional, y sociedades de turismo receptivo.
 - Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa de impuesto a la renta para MIPYMES y Exportadores habituales. Tarifa 22%
 - Art.41 LRTI Lit (b) Num.2.- Se excluye del cálculo del anticipo de impuesto a la renta, sueldos y salarios, décimo tercera y cuarta remuneración, aportes patronales.
 - Art.41 LRTI Lit (i) Num.2.- Devolución del anticipo de Impuesto a la Renta para empresas y personales naturales obligadas a llevar contabilidad, siempre que supere el Impuesto a la Renta Causado en la parte que exceda la Tasa de Impuesto Efectiva promedio (menor valor entre la diferencia resultante entre el Anticipo y el Impuesto a la Renta Causado).Requisito para la devolución será el mantenimiento e incremento del empleo neto.
 - Exoneración del Anticipo de Impuesto a la Renta para sectores que han disminuido sus ingresos y/o utilidades, para tal efecto se expedirá el Decreto Ejecutivo.
 - Bancarización a partir de pago de \$ 1.000
 - Sanción por ocultamiento patrimonial sobre activos o ingresos mantenidos en el exterior, que será el mayor valor entre el 1% de activos o 1% de ingresos, por mes o fracción de mes, hasta el 5% de tales activos o ingresos. La información requerida es a partir del año 2014.
 - También hubo reforma al Impuesto al Valor Agregado, a los consumos especiales, a la Ley de Equidad Tributaria y al Código Tributario.

9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2016 por US\$ 742.793,84 (2015: US\$ 795.724,61), representan deudas con accionistas que no genera intereses

10. PATRIMONIO

Capital social.- Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas con un valor unitario de US\$ 1,00 que representa un valor de \$ 800.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

11. GASTOS POR NATURALEZA

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de los gastos, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Gastos operacionales:</u>		
Honorarios profesionales	11.496,39	21.624,60
Mantenimiento de activos	6.497,30	-
Impuestos municipales y Supercia.	5.759,64	5.544,97
Depreciaciones	16.216,34	47.907,36
Gastos de expensas	7.745,53	3.495,35
Otros gastos	<u>1.568,63</u>	<u>4.942,48</u>
Total	<u>49.283,83</u>	<u>83.514,76</u>

12 HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (marzo 27, 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.


Srta. Verónica Borja B.
Gerente


Ing. Holanda Palma A.
Contadora