

BALADI S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

La **COMPAÑÍA BALADI S.A.** (en lo sucesivo referido como "BALADI S.A." o "la Compañía"), se dedica a las actividades de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles, cuya finalidad es satisfacer las necesidades de sus clientes mediante la venta de sus servicios de excelente calidad con tecnología adecuada a las inmobiliarias del sector a nivel nacional, y así promover el desarrollo.

Se encuentra ubicada en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, parroquia Tarqui Av. Joaquín Orrantía y Av. Juan Tanca Marengo Edificio Torres del Mall Piso 4 Oficina 436, su número de RUC es 0992348941001 su registro de Expediente es el 115346.

La Compañía fue constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 19 de Marzo de 2004 con un capital inicial de ochocientos dólares americanos capital autorizado en la Superintendencia de Compañías, según resolución emitida por la Superintendencia de Compañías No.04-G-IJ-1219 y Registro mercantil No. 4602.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros bajo NIIF al año 2015 se describen a continuación:

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF-PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda Funcional – La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación – Los estados financieros de BALADI S.A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en el Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

2.4 Negocio en Marcha – Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha; a pesar que la empresa no ha llegado a su punto de equilibrio por cuanto a los servicios relacionados con la actividad agrícola se siguen prestando. Por tanto, no se incluyen ajustes relacionados con la realización de activos o la cancelación de pasivos que pudieran ser necesarios si la empresa no pudiera continuar operando en el futuro mediano.

2.5 Propiedades, planta y equipo

2.5.1 Medición al momento del reconocimiento – El saldo de propiedad planta y equipo comprende el precio neto de adquisición, y los gastos y costos de ubicación del activo en condiciones operativas.

2.5.2 Método de depreciaciones y vidas útiles – El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia (gasto diferido) de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas en relación a la vida útil de los activos. A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Clase de activos

Vida útil
(en años)

Edificios

20

2.6 Impuestos – La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI, art. 37) dispone que la empresa debe pagar el 22% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2017 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles, menos participación laboral sobre los resultados). La misma Ley (art.41) establece el sistema de Anticipos de este Impuesto que se auto determinan en la declaración del ejercicio anterior (2016) y se pagan en los meses de Julio y Septiembre del ejercicio corriente (2017). En el caso de la empresa, el Anticipo de Impuesto a la Renta determinado del año anterior (2016), es superior al Impuesto Causado del año corriente (2017), por lo que dicho Anticipo se considerará como Impuesto Definitivo. La empresa no ha registrado provisiones o ajustes que puedan, eventualmente, generar Impuestos Diferidos para los ejercicios posteriores.

2.6.1 Impuesto corriente – 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 o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas a final de cada período.

2.6.2 Impuestos corrientes y diferidos – Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado. La Compañía no posee impuestos diferidos.

2.7 Provisiones – Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.8 Beneficios a empleados

2.8.1 Beneficios definidos – Jubilación patronal y bonificación por desahucio – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) es determinada utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectado, con variaciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. La empresa no ha realizado esta provisión en concordancia con la Sección 28 de la NIIF Pymes.

2.9 Activos financieros – La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías efectivo y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquieren los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.9.1 Efectivo y bancos – Incluye los saldos de caja y efectivo disponible en bancos locales y del exterior.

2.9.2 Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen principalmente cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; las cuales son registradas a su valor razonable.

2.10 Pasivos financieros – Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.10.1 Préstamos y cuentas por pagar – Los préstamos y cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por pagar son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

2.10.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero – La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero sí, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.11 Reconocimiento de Ingresos – Los Ingresos se reconocen cuando se ha emitido la Factura correspondiente a la prestación de servicios agrícolas u otros a fines.

2.12 Reconocimiento de Costos – Los costos se reconocen cuando el servicio o los bienes han sido recibidos, independientemente de su fecha de pago. Los principales costos de la empresa lo constituyen la mano de obra, los insumos agrícolas y otros gastos de mantenimiento.

2.13 Participación de trabajadores sobre los Resultados de la Empresa – De conformidad con el Código del Trabajo, la empresa debe pagar, al personal en relación de dependencia, el 15% de las utilidades brutas en concepto de la Participación Laboral de que trata el referido Código. Dicho pago deberá hacerse hasta el mes de Abril del 2018.

2.14 Transacciones con partes Relacionadas – La legislación tributaria obliga a presentar, al Servicio de Rentas Internas (SRI), el ANEXO de Operaciones con Partes Relacionadas, cuando el monto anual de las transacciones entre dichas partes, supera los US\$3 Millones. Entre otras condiciones, se consideran "Partes Relacionadas" a las sociedades donde una misma persona natural, participa, directa o indirectamente, en la administración de las mismas. A pesar de que la empresa mantiene operaciones (préstamos recibidos) con su accionista mayoritario del exterior (ACPC), no tiene la obligación de presentar el referido anexo debido a que el monto anual de tales transacciones no supera el límite establecido.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales afirmaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta efectiva y equivalente a efectivo es como sigue:

	2017	2016
	US\$	US\$
BANCO PRODUBANCO	2,925	2,925
BANCO BOLIVARIANO	3,104	541
TOTAL	6,029	3,466

5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta documentos y cuentas por cobrar es como sigue:

	2017	2016
	US\$	US\$
CLIENTES	2,613	2,613
CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS	-	20,000
ANTICIPO A PROVEEDORES	1,500	-
TOTAL	4,113	22,613

6. ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta activo por impuesto corriente es como sigue:

	2017	2016
	US\$	US\$
C.T. IMPUESTO A LA RENTA AÑO ANTERIOR	2,291	3,034
TOTAL	2,291	3,034

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta propiedad, planta y equipo es como sigue:

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 31/12/2016	ADICIONES	AJUSTES Y/O RECLASIFICACIONES	SALDO AL 31/12/2017	% DEPRECIACIÓN
DEPRECIABLE					
Edificios	184,450			184,450	20%
SUBTOTAL	184,450	-	-	184,450	
Depreciación Acumulada	-59,332	-	-	-68,554	
TOTAL	125,118	-	-	115,896	

8. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta propiedad de inversion es como sigue:

	2017 US\$	2016 US\$
TERRENOS	162,141	162,141
EDIFICIO	126,316	126,316
TOTAL	<u><u>288,457</u></u>	<u><u>288,457</u></u>

9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR L/P

Al 31 de diciembre de 2017, los documentos y cuentas por cobrar L/Pes como sigue:

	2017 US\$	2016 US\$
DEPOSITOS EN GARANTIA	3,000	-
CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS L/P	58,630	71,310
TOTAL	<u><u>61,630</u></u>	<u><u>71,310</u></u>

10. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta documentos y cuentas por pagar es como sigue:

	2017 US\$	2016 US\$
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR	2,057	-
TOTAL	<u><u>2,057</u></u>	<u><u>-</u></u>

11. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta otros pasivos corrientes es como sigue:

	2017	2016
	US\$	US\$
DEPOSITOS EN GARANTIA	4,800	-
IMPUESTOS POR PAGAR	129	-
TOTAL	4,929	-

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR L/P

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta cuentas y documentos por pagar L/P es como sigue:

	2017	2016
	US\$	US\$
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS (Nota 14)	432,141	476,158
TOTAL	432,141	476,158

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

17.1 CAPITAL SOCIAL.- Esta representado por un capital suscrito y pagado de US\$ 800 dólares, divididos en acciones ordinarias y nominativas valoradas en US\$ 1 cada una. El capital podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.

15.2 RESERVA LEGAL.- La ley de compañías require que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserve legal hasta que esta como mínimo alcance 50% del capital social. Esta reserve no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

14. PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos con partes relacionadas no corrientes

Las cuentas por cobrar relacionadas al 31 de diciembre de 2017 son como sigue:

	2017	2016
	US\$	US\$
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS (a)	58,630	71,310
TOTAL	58,630	71,310

(a) Al 31 de diciembre la compañía mantiene cuentas por cobrar con partes relacionadas y las más significativas son: Ecobrac US\$ 32,231; Samaniego Portilla Juan Andres US\$ 19,970; Arkitrust US\$ 5,429.

Las cuentas por pagar relacionadas al 31 de diciembre de 2017 son como sigue:

	2017	2016
	US\$	US\$
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS (a)	<u>432,141</u>	<u>476,158</u>
TOTAL	<u>432,141</u>	<u>476,158</u>

(a) Al 31 de diciembre la compañía mantiene cuentas por pagar con partes relacionadas y las más significativas es: US\$ 432,141.

15. VENTAS

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta ventas es como sigue:

	2017	2016
	US\$	US\$
ALQUILER DE BIENES INMUEBLES	<u>58,627</u>	<u>36,920</u>
TOTAL	<u>58,627</u>	<u>36,920</u>

16. GASTOS OPERACIONALES

La cuenta gastos operacionales al 31 de Diciembre de 2017 son como sigue:

	2017	2016
	US\$	US\$
Gastos Administrativos y Ventas (a)	-54,184	-36,398
Gastos Financieros	-34	-82
Otros Egresos	<u>-1,991</u>	<u>-387</u>
TOTAL	<u>-56,209</u>	<u>-36,866</u>

(a) A continuación se detallan los gastos administrativos:

	2017
	US\$
HONORARIOS PROFESIONALES	2,277
SERVICIOS PRESTADOS	1,179
SERVICIOS PÚBLICOS	2,432
ARRIENDO DE BODEGA	12,000
SEGUROS	606
NOTARIOS	1,514
SUMINISTROS Y HERRAMIENTAS	43
DEPRECIACIONES	9,222
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	3,232
EXPENSAS	19,223
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	2,256
TRAMITES VARIOS	<u>198</u>
TOTAL	<u>54,184</u>

17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

17.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más significativa o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

17.1.1 Riesgo de Crédito – El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

17.1.2 Riesgo de Liquidez – La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de la liquidez. La administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de la liquidez de manera que esta pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos de efectivo y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

17.1.3 Riesgo de Capital – La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar operando como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas mediante la optimización de saldos de deuda y patrimonio.

18. CONTINGENTES

Nuestra revisión no identificó contingentes que puedan afectar significativamente los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2017.

19. CAMBIOS Y MODIFICACIONES EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

NIIF 11 "Acuerdos conjuntos" - Contabilización de adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.

Esta enmienda incorpora a la norma en cuestión, una guía en relación a como contabilizar la adquisición de una participación en una operación conjunta que constituye un negocio, especificando así el tratamiento apropiado a dar a tales adquisiciones.

NIIF 9 "Instrumentos Financieros"

Esta norma especifica los requerimientos para reconocer y medir los activos y pasivos financieros, algunos contratos para comprar; vender partidas no financieras.

Esta reemplaza en su totalidad a la NIC 39, no modifica los conceptos de activos ni pasivos financieros.

Esta norma requiere que las entidades reconozcan las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros medidas al costo amortizado.

NIIF 15 "Ingreso de Actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

Esta norma especifica cuando y cuanto se debe reconocer los ingresos.

Esta norma reemplaza en su totalidad la NIC 18 Ingresos y a la NIC 11 Contratos de construcción en su totalidad.

Si determina la forma de reconocer los ingresos por todos los contratos excepto aquellos que se encuentren entre los arrendamientos, de seguros o cualquier otro instrumento financiero.

Establece 5 pasos para ayudar a la entidad a determinar cuándo reconocer el ingreso, estos son:

1. Identificar el contrato con el cliente

Este debe tener una sustancia comercial y debe ser probable que la entidad sobre la contraprestación de bienes y/o servicios.

2. Identificar la obligación de desempeño del contrato

Define como obligación de desempeño, las promesas que una entidad necesita cumplir para ganar ingresos. Hay que definir cuantas obligaciones de desempeño contempla el contrato para considerarlos en la evaluación del reconocimiento del ingreso.

3. Determinar el precio de la transacción

Este lo define como el importe de la contraprestación, el cual la entidad espera recibir a cambio de la transferencia de los bienes y/o de servicios.

Esta norma también contiene guías para determinar el importe de la contraprestación.

4. Asignación de precio en las transacciones a las obligaciones de desempeño en el contrato

Esto tiene que ver en lo indicado en el numeral anterior, se requiere que la entidad asigne un precio de la transacción a cada obligación de desempeño (a cada bien o servicio que sean distintos) por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con el cliente.

5. Reconocer el ingreso cuando la entidad cumple en las Asignaciones de Desempeño

Esta norma contiene orientación sobre ciertos asuntos que surgen al determinar cuándo y cómo reconocer los ingresos.

Esta NIIF está vigente para períodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2018 o después, y se permite su aplicación anticipada.

NIIF 16 "Arrendamientos"

Esta nueva norma aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2019, se permite también su aplicación anticipada en entidades que hayan adoptado la aplicación de la NIIF 15 anteriormente a esta aceptación.

La NIIF 16 deroga:

- NIC 17 Arrendamiento
- NIC 4 Determinación de si un acuerdo contiene arrendamiento
- SIC 15 Arrendamientos operativos incentivos
- SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento

Define la forma de contabilizar para el arrendatario y para el arrendador.

NIIF 17 "Contrato de Seguros"

Esta nueva norma se aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero del 2021, se permite la aplicación anticipada en entidades que apliquen NIIF 9 y 15 anteriormente a la aplicación de esta NIIF 17.

Deroga la NIIF 4 Contrato de seguros.

Esta norma es aplicable a todos los tipos de contratos de seguros, independiente de tipo de entidades que los emitan.

20. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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