

BIMATED S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

Bimated S.A. se constituyó en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, el 22 de marzo de 2011. Su actividad principal es la administración, mantenimiento y construcción de todo tipo de edificios y construcciones.

La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

De acuerdo al artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, la Compañía está obligada a prevenir, detectar oportunamente y erradicar el lavado de activos y el financiamiento de delitos, en sus diferentes modalidades. Así mismo la Compañía deberá informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) las operaciones o transacciones económicas que superen el umbral establecido en la ley y las operaciones o transacciones inusuales e injustificadas.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración en abril 17 de 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

2.2 *Bases de medición* - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico.

2.3 *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.

2.4 *Estimaciones y juicios contables significativos* - La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYMES requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

2.4.1 **Juicios** - En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

2.4.2 **Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones** - La Administración considera que no existen supuestos e incertidumbres de estimación que tengan un riesgo significativo que resulten en un ajuste material en el año que terminó el 31 de diciembre de 2018.

2.4.3 **Medición de Valores Razonables** - Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF para las PYMES los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 4 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

3.1 **Efectivo y bancos** - Incluye saldos de caja y efectivo disponible en bancos locales.

3.2 **Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento** - Se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

3.3 **Cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

3.4 **Inventarios** - Se clasifica como inventario a las oficinas y parqueos destinados para la venta, los cuales están ubicados en el Edificio Elite en la ciudadela Kennedy Norte.

3.5 **Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

3.6 **Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

3.7 **Impuestos**

3.7.1 **Impuesto corriente** - Se basa en el mayor entre el impuesto a la renta causado y el monto del anticipo mínimo.

El impuesto a la renta causado se lo determina a través de la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables 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 para cada período.

El anticipo mínimo de impuesto a la renta es calculado en función de las cifras reportadas el año inmediato anterior aplicando el 0.2% al patrimonio y los costos y gastos deducibles más el 0.4% sobre los ingresos gravables y el total de activos.

3.8 **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos son reconocidos, cuando se ha realizado la transferencia de dominio del activo, concordante con el principio contable del devengado.

3.9 **Costos y gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3.10 **Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

4. **DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES**

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

- 4.1 **Partidas por Cobrar** - El valor razonable de las partidas por cobrar se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El monto en libros de otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a partes relacionadas se aproxima a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

- 4.2 **Otros Pasivos Financieros** - El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados en las otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal del negocio y de las actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Administración:

- 5.1 **Riesgo de crédito** - La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Antes de iniciar la relación comercial con cualquier cliente, la Compañía ha de requerirle oportunamente la documentación y habilitantes que permitan conocer su perfil y origen de sus fondos así como lo relativo a su situación económica, patrimonial y financiera.

Identificar adecuadamente el perfil de cliente, sea persona natural o jurídica, al momento de la vinculación y durante el transcurso de la relación comercial/contractual, permitirán tener conocimiento a profundidad del mismo, y en caso que éste presente actividades o condiciones que sean sensibles al lavado de activos o al financiamiento del terrorismo y otros delitos, se deberá reforzar el conocimiento del cliente y proceder oportunamente acorde a la ley, con el fin de minimizar el riesgo.

Si el cliente presenta mayores riesgos, los procedimientos de control deberán ser reforzados. Este procedimiento será realizado en el área comercial, bajo la responsabilidad del Gerente y supervisión del Oficial de Cumplimiento.

- 5.2 **Riesgo de liquidez** - Es gestionado por la Administración de forma oportuna, para este efecto la Compañía cuenta con inversiones a corto plazo que son utilizadas para suplir las necesidades de capital de trabajo.

Administración de Capital - La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El Capital se compone del total del patrimonio. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta - patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos menos efectivo y bancos; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio.

El índice de deuda – patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total pasivos	2.069.090	1.651.924
Menos efectivo y bancos	<u>(200.336)</u>	<u>(39.244)</u>
Deuda neta	<u>1.868.754</u>	<u>1.612.680</u>
Total patrimonio	<u>87.581</u>	<u>91.177</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado	<u>21,34</u>	<u>17,69</u>

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se conforman de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i><u>Activos financieros:</u></i>		
Efectivo y bancos, nota 6	200.336	39.244
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, nota 7	87.344	
Cuentas por cobrar, nota 8	<u>175.000</u>	<u>10.000</u>
Total	<u>462.680</u>	<u>49.244</u>
<i><u>Pasivos financieros:</u></i>		
Cuentas por pagar, nota 10	<u>2.069.090</u>	<u>1.650.007</u>

6 EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a saldos en cuentas corrientes depositados en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

7 ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a certificados de inversión mantenidos con el Banco Bolivariano, cuyo vencimiento es en diciembre de 2019 y con una tasa de interés de 4.50%.

8 CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a préstamo entregado a Inmobiliaria Royma S.A., el cual no tiene fecha de vencimiento específico y no generan intereses.

9 INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2018, los inventarios corresponden a 63 parqueos y 27 oficinas ubicadas en el Edificio Elite en la ciudadela Kennedy Norte.

10 CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Partes relacionadas, nota 13	628.328	695.630
Anticipos clientes	<u>1.440.762</u>	<u>954.377</u>
Total	<u>2.069.090</u>	<u>1.650.007</u>

- Partes relacionadas, corresponde a préstamos entregados por el Ing. Roberto Bitar Mahuad, destinados para el financiamiento de la construcción del Edificio Elite. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento específico y no generan intereses.

11 IMPUESTOS

11.1 *Impuestos corrientes* - Un resumen de impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario impuesto a la renta	<u>940</u>	<u>967</u>
<i>Pasivos por impuesto corriente:</i>		
Impuesto a la renta	<u>_____</u>	<u>1.917</u>

11.2 *Situación fiscal* - Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde el año 2016 al 2018, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

11.3 *Impuesto a la renta reconocido en resultados* - A través de la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, emitido por la Asamblea Nacional, publicado en el Segundo Suplemento R.O. 150 del 29 de diciembre de 2017, se reformó la tarifa de impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018, estableciendo como tarifa general del impuesto a la renta el 25%, no obstante la tarifa impositiva se incrementará al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa e indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

En base al párrafo anterior, la tasa corporativa de impuesto a la renta aplicable para la Compañía es del 22% por tener la condición de pequeña empresa.

La conciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y la (pérdida amortizable) utilidad gravable es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(Pérdida) utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	(3.596)	8.523
Gastos no deducibles	_____	185
(Pérdida amortizable) utilidad gravable	<u>(3.596)</u>	<u>8.708</u>
Impuesto a la renta causado		1.916
Anticipo mínimo calculado	836	845
Impuesto a la renta cargado a resultados	_____	<u>1.916</u>

11.4 Precios de Transferencia - El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000, deben presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y si el monto de las operaciones es superior a US\$15.000.000 deberán presentar a más del Anexo el Informe de Precios de Transferencia.

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

12 PATRIMONIO

12.1 Capital social - El capital social consiste en 800 acciones con valor nominal unitario de US\$1, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acciones autorizadas	1.600	1.600
Acciones suscritas y pagadas	800	800

12.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

12.3 Reserva facultativa - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas.

13 TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Préstamos pagados:</i>		
Ing. Roberto Bitar Mahuad	<u>67.302</u>	<u>76.152</u>

Los saldos por pagar con partes relacionadas que se muestran en los estados de situación financiera adjuntos resultan de las transacciones antes indicadas:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
Inmobiliaria Royma S.A.	<u>175.000</u>	<u> </u>
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Ing. Roberto Bitar Mahuad	<u>628.328</u>	<u>695.630</u>

14 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de aprobación de los estados financieros (abril 17 de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.