

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

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

(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

NOTA No.1.- CONSTITUCION Y OBJETO SOCIAL

INMOBILIARIA BAVARIA S.A. fue constituida legalmente en la ciudad de San Francisco de Quito Capital de la República del Ecuador el 23 diciembre del 2004, mediante escritura pública realizada en la Notaría Vigésima Octava, con un capital suscrito y pagado de US. \$ 1000,00 dólares americanos.

El 11 de mayo del 2016 se registra un aumento de capital en USD \$99.000,00 utilizando la cuenta de "Utilidades no distribuidas" a prorrata del capital actual que mantienen los accionistas.

Su objeto social principal es los negocios inmobiliarios, especialmente la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles.

NOTA No. 2.- POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS

a. Bases de Presentación

Los estados financieros de INMOBILIARIA BAVARIA S.A. a partir del año de implementación se presentarán según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFS) adoptadas para su utilización en Ecuador y representará la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que serán aplicadas de manera uniforme.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFS) para Pequeñas y Medianas entidades (PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se realizan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador, a partir el año 2000.

c. Obligaciones Fiscales

Corresponde a los valores registrados por las retenciones del impuesto a la renta en la fuente y del impuesto al valor agregado, efectuadas en los pagos realizados por la Compañía en el mes de Diciembre, según los porcentajes de retención previstos en el Reglamento de Retenciones en la Fuente y que serán pagados al mes siguiente.

d. Activos Fijos

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada o siguiendo el método de línea recta en función de los años de vida útil, basados en los siguientes porcentajes anuales:

Activos**Tasas**

Edificios	5%
Vehículos	20%
Muebles y Equipo	10%
Maquinaria y Equipos	10%
Equipos de Computación	33%

e. Ingresos

Los ingresos ordinarios asociados al arrendamiento operativo se reconocerán considerando el grado de realización de la prestación del servicio respectivo a la fecha de los estados financieros, siempre y cuando el importe de los ingresos ordinarios y costos incurridos puedan valorarse con confiabilidad.

f. Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades.

g. Patrimonio

El patrimonio de INMOBILIARIA BAVARIA S.A. está conformado por: capital, reservas, resultados acumulados y resultado del ejercicio.

NOTA 3.- DISPONIBLE

Un detalle del efectivo y sus equivalentes al 31 de diciembre del 2017 es el siguiente:

CUENTAS	SALDO	SALDO
	al 31/12/2016	al 31/12/2017
	*** en dólares ***	*** en dólares ***
Caja Chica	50	0
Banco Pichincha	18.067	13.103
Inversion Bco Pichincha	75.000	0
Total al 31 de diciembre de 2017	93.117	13.103

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar clientes es como sigue:

CUENTAS	SALDO	SALDO
	al 31/12/2016	al 31/12/2017
	*** en dólares ***	*** en dólares ***
Clientes		
Consorcio del Austro CP	700	686
Interoc S.A.	3.302	296
Cecom S.A.	0	572
Burbano Jose	0	520
Total al 31 de diciembre de 2017	4.001	2.075

Cientes - El valor de esta cuenta representa los créditos concedidos a clientes, es reconocida y registrada al monto original de la factura.

NOTA 5.- ACTIVO FIJO

La composición del saldo de los activos fijos y su movimiento en el ejercicio auditado es como sigue:

	Saldo al 31/12/2016	Adiciones Netas	Retiros Netos	Saldo al 31/12/2015
Terreno	637.329	1.800.000		2.437.329
Edificios	2.206.969	1.063.617	294.300	2.976.286
Total	2.157.274	2.863.617	294.300	5.413.615
- Depreciación Acumulada	-494.685	-113.335	-23.627	-584.392
Total Activo Fijo Neto	1.632.351	2.750.282	317.926	4.829.223

NOTA 6.- PASIVOS CORRIENTES

Registra el valor de las obligaciones contraídas por INMOBILIARIA BAVARIA S.A. y que deberán ser cancelados en el ejercicio económico 2018, el saldo de esta cuenta es:

CUENTAS	SALDO al 31/12/2016 *** en dólares	SALDO al 31/12/2017 ***** en dólares ***
1.- Proveedores	1.376	3.188
2.- Obligaciones con el IESS	226	269
3.- Obligaciones con la Administración Tributaria		
IVA por Pagar	499	828
Retenciones IVA por Pagar	535	313
Retenciones en la Fte. Por Pagar	329	191
Impuesto a la Renta por pagar	36.639	1.163
Total	38.001	2.497
4.- Otros Pasivos a Corto Plazo		
Obligación Bancaria C/Plazo	247.332	2.252
Garantía Clientes	17.506	38.034
Total	264.838	40.286

1.- Proveedores: Registra el saldo por pagar a personas naturales y jurídicas por la compra de bienes y servicios.

2.- Obligaciones con el IESS: Registra el saldo por pagar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social con respecto a aportes y préstamos quirografarios

3.- Obligaciones con la Administración Tributaria: Esta cuenta registra los siguientes valores por cancelar a la Administración Tributaria, en concepto de impuestos cobrados en ventas y retenidos a los proveedores e Impuesto a la Renta

4.- Otros pasivos a corto plazo: Registra el saldo por pagar correspondiente a tarjeta de crédito bancaria y garantías de clientes por arrendamiento de inmuebles.

NOTA 7.- CAPITAL SOCIAL

Un detalle del saldo de la cuenta capital es como sigue:

CUENTAS	SALDO	SALDO	
	al 31/12/2016 **dólares**	al 31/12/2017 **dólares**	
Fenkur S.A.	90.000	90.000	90%
ABC Holding AB&C S.A.	10.000	10.000	10%
Total al 31 de diciembre de 2017	100.000	100.000	

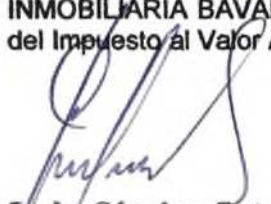
NOTA 8.- CONCILIACION TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre las provisiones para pago de impuesto a la renta se calcularon de la siguiente manera:

	SALDO al 31/12/2017 *** en dólares ***
Utilidad del Ejercicio	191.164
(-) Ingresos exentos	-71.456
(+) Gastos no Deducibles	10.399
(-) deducción pago Trabajadores discapacitados	0
Utilidad antes de participacion a trabajadores	130.108
15% Participación de Trabajadores	0
Utilidad Gravable	130.108
22% Impuesto a la Renta	28.624
Utilidad Tributaria	101.484

NOTA 9.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

INMOBILIARIA BAVARIA S.A. ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, como son el pago del Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la Fuente y anexos transaccionales.


Licdo. Sánchez Patricio
CONTADOR