

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

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

**(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:

|                |              |
|----------------|--------------|
| <b>Activos</b> | <b>Tasas</b> |
|----------------|--------------|

|                        |     |
|------------------------|-----|
| 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 31/12/2017      | al 31/12/2018      |
|                                         | *** en dólares *** | *** en dólares *** |
| Caja Chica                              | 0                  | 0                  |
| Banco Pichincha                         | 13.103             | 22.741             |
| Banco Internacional                     | 0                  | 22.191             |
| <b>Total al 31 de diciembre de 2018</b> | <b>13.103</b>      | <b>44.932</b>      |

**NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR**

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

| <b>Clientes</b>                         |              |               |
|-----------------------------------------|--------------|---------------|
| BINARIA SISTEMAS S.A.                   | 0            | 660           |
| BURBANO DONOSO JOSE LUIS                | 520          | 260           |
| CONDUTO ECUADOR S.A.                    | 0            | 8.922         |
| Consorcio del Austro CP                 | 686          | 631           |
| Interoc S.A.                            | 296          | 0             |
| Cecom S.A.                              | 572          | 0             |
| CONSTRUCTORA NEOCONS S.A.               | 0            | 1.144         |
| INDUVALLAS CIA LTDA                     | 0            | 1.135         |
| <b>Total al 31 de diciembre de 2018</b> | <b>2.075</b> | <b>12.753</b> |

**Clientes** - 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<br>al 31/12/2017 | Adiciones<br>Netas | Retiros<br>Netos | Saldo<br>al 31/12/2018 |
|-------------------------------|------------------------|--------------------|------------------|------------------------|
| Terreno                       | 2.437.329              |                    |                  | 2.437.329              |
| Edificios                     | 2.976.286              |                    |                  | 2.976.286              |
| <b>Total</b>                  | <b>5.413.615</b>       | <b>0</b>           | <b>0</b>         | <b>5.413.615</b>       |
| - Depreciación Acumulada      | -584.392               | -141.374           |                  | -725.766               |
| <b>Total Activo Fijo Neto</b> | <b>4.829.223</b>       | <b>-141.374</b>    | <b>0</b>         | <b>4.687.849</b>       |

## 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:

**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<br>al 31/12/2017<br>**dólares** | SALDO<br>al 31/12/2018<br>**dólares** |     |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----|
| Fenkur S.A.                             | 90.000                                | 90.000                                | 90% |
| ABC Holding AB&C S.A.                   | 10.000                                | 10.000                                | 10% |
| <b>Total al 31 de diciembre de 2018</b> | <b>100.000</b>                        | <b>100.000</b>                        |     |

#### NOTA 8.- CONCILIACION TRIBUTARIA

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

| <b>SALDO</b><br><b>al 31/12/2018</b><br><b>*** en dólares ***</b> |         |
|-------------------------------------------------------------------|---------|
| Utilidad del Ejercicio                                            | 148,600 |
| (-) Ingresos exentos                                              | 0       |
| (+) Gastos no Deducibles                                          | 7,738   |
| (-) deducción pago Trabajadores discapacitados                    | 0       |
| Utilidad antes de participacion a trabajadores                    | 156,338 |
| 15% Participación de Trabajadores                                 | 0       |
| Utilidad Gravable                                                 | 156,338 |
| 22% Impuesto a la Renta                                           | 34,394  |
| Utilidad Tributaria                                               | 121,944 |

#### 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.



**Lcdo. Sánchez Patricio**  
**CONTADOR**