

---

# ESTADOS FINANCIEROS

*Años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010*

---

---

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**

---



## CONTENIDO

---

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES .....	3
BALANCES GENERALES .....	5
ESTADOS DE RESULTADOS .....	6
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS .....	7
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO.....	8
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	10



## INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

---

A los Socios de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el balance general adjunto de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA. es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no estén afectados por distorsiones significativas, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

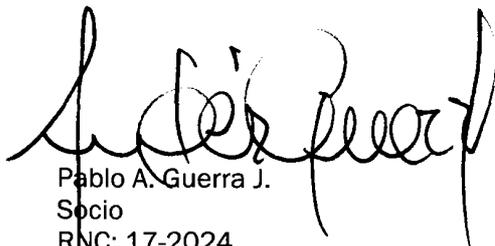
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría, la misma que se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que se cumpla con requerimientos éticos, se planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, de forma que estos sean apropiados y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la opinión.



4. Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, la compañía presenta en el balance general adjunto cuentas por cobrar por US\$ 30,547. Saldos que provienen de años anteriores y que requieren una provisión por cuentas de difícil recuperación. Consecuentemente, la provisión para cuentas incobrables y los resultados por el año terminado en esa fecha, están subestimadas en dicho monto.

## Opinión

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto mencionado en el párrafo 4, los estados financieros, mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de los socios y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
6. Tal como se menciona en la Nota 1, al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, la compañía no ha recibido respuesta de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental presentado ante el Ministerio del Ambiente, por lo que el desarrollo, ejecución y venta del proyecto inmobiliario, aun no cuenta con los permisos ambientales pertinentes. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.



Pablo A. Guerra J.  
Socio  
RNC: 17-2024

10 de agosto de 2012  
Quito, Ecuador



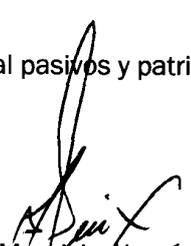
GUERRAUDIT CONSULTORES CIA. LTDA.  
RNAE- SC No. 793



# INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

## BALANCES GENERALES

	31 de Diciembre de	
	2011	2010
	<u>(US Dólares)</u>	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	46,926	-
Cuentas por cobrar (Nota 4)	502,555	919,216
<i>Total activos corrientes</i>	<u>549,481</u>	<u>919,216</u>
Activos fijos (Nota 5)	594,209	284,413
Inversiones	900	1,980
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u><b>1,144,590</b></u>	<u><b>1,205,609</b></u>
Pasivos y patrimonio de los socios		
Pasivos corrientes:		
Sobregiro bancario (Nota 3)	-	4,513
Cuentas por pagar (Nota 6)	180,738	229,441
Fideicomiso Mercantil (Nota 1)	946,532	947,612
Pasivos acumulados	2,793	6,714
<i>Total pasivos corrientes</i>	<u>1,130,062</u>	<u>1,188,280</u>
Patrimonio de los socios:		
Capital social	5,000	5,000
Reserva legal	759	759
Utilidades retenidas	8,769	11,570
<i>Total patrimonio de los socios</i>	<u>14,528</u>	<u>17,329</u>
<b>Total pasivos y patrimonio de los socios</b>	<u><b>1,144,590</b></u>	<u><b>1,205,619</b></u>

  
Ing. Mauricio Alarcón  
GERENTE GENERAL

  
Amalia Andrade  
CONTADORA

Véase las notas adjuntas

# INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

## ESTADOS DE RESULTADOS

	31 de Diciembre de	
	2011	2010
	<u>(US Dólares)</u>	
Ingresos por servicios	11,959	137,807
Ingresos por venta de terrenos	264,138	-
Gastos administrativos	(64,036)	(55,196)
Gastos de operación	(185,093)	(63,637)
Utilidad operacional	26,968	18,973
Otros ingresos - gastos, neto	(23,709)	(16,166)
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta	3,259	2,807
Participación a trabajadores	(489)	(421)
Impuesto a la renta	(5,571)	(1,358)
	<i>(Nota 7)</i>	
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	<u>(2,801)</u>	<u>987</u>



Ing. Mauricio Alarcón  
GERENTE GENERAL



Amalia Angrade  
CONTADORA

*Véase las notas adjuntas*

# INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

## ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2009	5,000	707	10,583	16,290
Utilidad neta del año	-	52	987	1,039
Saldos al 31 de diciembre de 2010	5,000	759	11,570	17,329
Perdida neta del año	-	-	(2,801)	(2,801)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	5,000	759	8,769	14,528

  
Ing. Mauricio Alarcón  
GERENTE GENERAL

  
Amalia Andrade  
CONTADORA

*Véase las notas adjuntas*

# INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

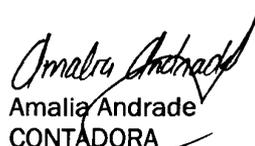
## ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

	31 de Diciembre de	
	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo en actividades operativas:		
Efectivo recibido de clientes	692,758	137,807
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(305,011)	(12,156)
Efectivo proveniente de operaciones	387,747	125,651
Impuesto a la renta	(5,571)	(1,358)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	382,176	124,293
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades planta y equipo	(331,817)	74,917
Disminución en inversiones	1,080	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(330,737)	74,917
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Deuda financiera	-	(203,369)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	-	(203,369)
Aumento (disminución) neto en efectivo y sus equivalentes	51,439	(4,159)
Efectivo y sus equivalentes a inicio del periodo	(4,513)	(354)
Efectivo y sus equivalentes a final del periodo	46,926	(4,513)

# INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Utilidad (pérdida) neta	(2,801)	1,029
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación:		
Depreciación	22,021	24,196
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:	19,220	25,225
Aumento en cuentas por cobrar	416,661	-
Aumento en cuentas por pagar	(53,705)	99,068
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	382,176	124,293

  
Ing. Mauricio Alarcón  
GERENTE GENERAL

  
Amalia Andrade  
CONTADORA

# INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

---

### 1. OPERACIONES

Inmobiliaria BAYESTATE CIA. LTDA. se constituyo mediante escritura pública celebrada el 13 de Junio de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de Julio de 2005.

Entre sus actividades principales se encuentran la adquisición y enajenación a cualquier título, permuta, arriendo y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como la planificación, construcción y promoción de obras arquitectónicas y civiles de todo tipo.

#### FIDEICOMISO MERCANTIL "MOMPICHE"

Para cumplir con su objetivo social, la compañía mediante instrumento público celebrado el 17 de Julio de 2006 y sustituido por otro con fecha 1 de Diciembre de 2006, en conjunto con la Constructora Naranjo Ordoñez CIA. LTDA. suscribieron un contrato de promesa de constitución de Fideicomiso Mercantil y acuerdo de voluntades, relativo a la adquisición de varios lotes de terreno de propiedad de BAYESTATE CIA. LTDA., que en conjunto tienen una superficie de aproximadamente 15,34 hectáreas, situadas en el sector de Mompiche, cantón Muisne, provincia de Esmeraldas.

Con el fin de garantizar el pago del precio por los lotes de terreno arriba mencionados, el 20 de Julio de 2007, la compañía en calidad de Constituyente Propietario, suscribió el contrato de fideicomiso mercantil "MOMPICHE", con la Constructora Naranjo Ordoñez CIA. LTDA. en calidad de Constituyente Promotor.

#### Antecedentes

El constituyente propietario sobre los lotes de terreno de su propiedad y de los cuales forma parte las 15,43 hectáreas, va a desarrollar un proyecto inmobiliario, turístico, denominado "Mompiche El Nuevo Destino"; por su parte el constituyente promotor ha manifestado su interés en adquirir los lotes de propiedad del constituyente propietario, con el objeto de construir, desarrollar, promocionar y comercializar complejos de edificios y casas para vivienda y turismo sobre dichos lotes de terreno.

## INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

### Constitución del Patrimonio Autónomo

El patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil de constituye con la transferencia que realizan los constituyentes, de la siguiente manera:

La compañía INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., aporta y transfiere el dominio de los lotes de terreno que en conjunto suman aproximadamente 15,43 Hectáreas y la Constructora Naranjo Ordoñez Cia. Ltda., aporta con la suma de US\$ 2,000.

### Objeto y Finalidad

El fideicomiso fue constituido con la finalidad de conformar un patrimonio autónomo e independiente, cuya titularidad jurídica la mantiene el Fideicomiso Mercantil, representado por la Fiduciaria y atienda a las instrucciones que conllevan a la administración de los mismos. La representación legal del patrimonio autónomo la mantiene la fiduciaria, de acuerdo a las siguientes instrucciones impartidas por los constituyentes:

- a) Verificar el perfeccionamiento de la transferencia de dominio de los Inmuebles al patrimonio del fideicomiso.
- b) Entregar la posesión física y tenencia de los inmuebles al constituyente promotor.
- c) Verificar que el constituyente promotor realice los pagos por el precio de los inmuebles en la forma y condiciones planteadas en el contrato de fideicomiso. Los pagos referidos deberán ser entregados por parte del constituyente promotor al fideicomiso y este último deberá entregarlo al constituyente propietario quien los destinara al desarrollo del proyecto inmobiliario.

### Estudio de Impacto Ambiental

La compañía INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., se comprometió presentar y gestionar la aprobación ante el Ministerio del Ambiente el estudio de impacto ambiental.

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, la compañía no ha recibido por parte del Ministerio del Ambiente una aprobación del estudio de impacto ambiental, del mismo que depende la ejecución de las obras y del proyecto turístico.

# INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

## 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

### Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos, son preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, no requieren que los estados financieros incluyan el registro de un activo o pasivo por el impuesto a la renta diferido, sobre las diferencias temporales entre los importes de activos y pasivos consignados en la declaración del impuesto a la renta y aquellos importes establecidos por dichas normas, asunto que es requerido por las Normas Internacionales de Información Financiera.

De acuerdo con la Resolución N° 08.GDSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, con fecha 20 de noviembre de 2008, se estableció el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de dicha entidad.

- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2011: las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4.000.000 al 31 de diciembre de 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas forme y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
- Aplicarán a partir del 1 de Enero de 2012: las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.
- Se establece el 1 de enero de 2011 como fecha de transición; para este grupo que deberán preparar y presentar sus estados financieros comparativos de acuerdo a las NIIF al 31 de diciembre de 2011.
- Como parte del proceso de transición, las compañías prepararán obligatoriamente hasta marzo de 2011 un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos lo siguiente:

## INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

- Plan de capacitación
  - Plan de implementación respectivo
  - .Fecha de diagnóstico de los principales impactos en la compañía
- Esta información deberá ser aprobada por la junta de socios de la compañía.
- Adicionalmente, se deberá preparar, para las fechas de transición, los estados financieros comparativos con especial atención en:
- Conciliaciones entre el patrimonio neto de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad y de acuerdo con las NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre.
  - Conciliaciones entre el estado de resultados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad y de acuerdo con las NIIF del 2011.
  - Explicar cualquier ajuste material, si lo hubiere al estado de flujos de efectivo del 2011, previamente presentado bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

### Caja y Bancos

Caja y bancos están definidos como caja y depósitos en bancos, fácilmente convertibles y sujetos a riesgo insignificante de cambios en el valor.

### Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base al siguiente porcentaje anual:

<i>Equipo de Cómputo</i>	<i>33% anual</i>
<i>Vehículos</i>	<i>20% anual</i>
<i>Maquinaria y equipo</i>	<i>10% anual</i>

El gasto por depreciación de los activos se registra en los resultados del año.

### Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar por compras de bienes y servicios, son registradas al costo, el cual es razonable, considerando que serán pagadas en el futuro.

*(Espacio en blanco)*

## INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

### Reconocimiento de los Ingresos

Los ingresos por servicios son reconocidos cuando el servicio se presta y el bien ha sido transferido de dominio.

### 3. CAJA - BANCOS

El efectivo de la compañía al 31 de diciembre, se muestra a continuación:

	2011	2010
	(US Dólares)	
Caja General	-	200
Bancos	46,926	(4,713)
	-----	
Efectivo en Caja y Bancos	46,926	(4,513)

### 4. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar al 31 de Diciembre, consisten de lo siguiente:

	2011	2010
	(US Dólares)	
Accionistas	15,249	15,249
Compañías relacionadas	30,547	30,547
Impuestos por cobrar	78,724	158,200
Anticipos entregados	370,924	715,190
Clientes	6,961	-
Empleados	150	30
	-----	
Cuentas por cobrar	502,555	919,216

(Espacio en blanco)

## INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

### 5. ACTIVOS FIJOS

Activos fijos, por los años terminados el 31 de Diciembre, comprenden lo siguiente:

	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Terrenos	398.330	67,314
Equipo de computo	8.064	7,264
Vehículos	25.438	25,438
Maquinaria y equipo	165.305	165,305
Obras en construcción	64.099	64,099
(-) Depreciación acumulada	(67.027)	(45,007)
<b>Activos fijos</b>	<b>594.209</b>	<b>284,413</b>

### 6. CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre, consisten de lo siguiente:

	2011	2010
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por pagar comerciales	22.456	128,411
Compañías relacionadas	155,412	86,780
Impuestos por pagar	2.870	14,250
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>180,738</b>	<b>229,441</b>

*(Espacio en blanco)*

## INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

### 7. IMPUESTO A LA RENTA

Para propósitos de la determinación de la base imponible para el cálculo de la participación de trabajadores e impuesto a la renta la Compañía sumo gastos no deducibles tributariamente por US\$ 12,748; la tasa de impuesto a la renta para el ejercicio económico 2011 fue el 24%, con lo que la compañía causo un impuesto a la renta de US\$ 3,724. El anticipo de impuesto a la renta pagado al 31 de diciembre de 2011 es de US\$ 5,571; con lo que este último al ser mayor que el impuesto causado se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta por el ejercicio fiscal 2011, en virtud de lo dispuesto en la normativa tributaria vigente.

---