

MUÑOZ | GUERRA

Consultores & Auditores

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.
Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2012 e
Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	2 - 3
Balances Generales	4
Estados de Resultados	5
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
Estados de Flujos de Efectivo	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 20



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados 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 que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia 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 nuestra opinión de auditoría.

Opinión

- 4 En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

- 5 Tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.



Fabio Andrés Guerra
Socio
RCP No. 17-2024

3 de julio de 2013, excepto
por el informe de cumplimiento
tributario que se emitirá por separado.

Quito - Ecuador



Guerra Audit
- RNAE No. 793
GUERRAUDIT CONSULTORES
CIA. LTDA.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2012

[Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América]

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31,		Enero 1,
		2012	2011	2011
Activos corriente:				
Efectivo y equivalentes del efectivo		1.848	46.926	200
Cuentas por cobrar, neto de provisión para cuentas de dudoso cobro		10.180	6.961	-
Otras cuentas por cobrar	4	145.436	353.192	697.338
Activos por impuestos corrientes	5	21.009	22.803	102.279
Inventario de terrenos		572.504	387.622	56.607
Total activo corriente		750.978	817.504	856.423
Inversiones en asociadas		900	900	1.980
Propiedad, planta y equipo, neto de la depreciación acumulada	6	1.527.323	1.545.551	1.566.771
Total activos		2.279.201	2.363.955	2.425.174
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>				
Pasivo corriente:				
Cuentas por pagar		19.289	22.456	84.786
Otras cuentas por pagar	7	161.005	155.411	86.781
Anticipos de clientes		-	-	48.338
Pasivos por impuestos corrientes	8	2.534	2.870	14.250
Provisiones		5.176	2.793	6.714
Total pasivo corriente		188.004	183.530	240.869
Obligaciones por beneficios definidos		2.494	1.970	1.970
Fideicomiso mercantil	1	946.532	946.532	947.612
Total pasivos		1.137.030	1.132.032	1.190.451
Patrimonio de los accionistas (ver estado adjunto)		1.142.171	1.231.923	1.234.724
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		2.279.201	2.363.955	2.425.174

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA BAYESTATE C/A. LTDA.

Estado de Resultado Integral

Por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2012
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Diciembre 31,	
		2012	2011
Ingresos por servicios		120.935	11.959
Ingresos por venta de terrenos		-	264.138
Gastos de operación:			
Gastos de ventas, administración y otros operativos		(203.586)	(249.129)
Participación de los empleados en las utilidades		-	(489)
Total gastos operativos		<u>(203.586)</u>	<u>(249.618)</u>
Utilidad neta de operación		(82.651)	26.479
Otros ingresos y (gastos):			
Otros ingresos (gastos)		<u>(1.807)</u>	<u>(23.709)</u>
Total otros ingresos (gastos), neto		<u>(1.807)</u>	<u>(23.709)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		(84.458)	2.770
Impuesto a las ganancias:			
Impuesto a la renta	9	(5.293)	(5.571)
Resultado integral total		<u>(89.752)</u>	<u>(2.801)</u>

Las notas explicativas anexas I a 10 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BAYSTATE CIA. LTDA.

Estado de Cuentas en el Patrimonio

Por el Año Termino el 31 de diciembre del 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de America)

	Capital social	Reserva legal	Efectos por adquisición de AMU	Reservados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 01 de enero del 2011	5,000	759	-	10,913	987	17,229
Más: por efectos de adopción de AMU	-	-	1,212,395	-	-	1,212,395
Saldo al 01 de enero del 2011 (reintegrado)	5,000	759	1,212,395	10,913	987	1,231,728
Resultado a resultados acumulados	-	-	-	987	(987)	-
Resultado neto a 2011	-	-	-	-	(2,403)	(2,403)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	5,000	759	1,212,395	11,520	(2,000)	1,231,923
Resultado a resultados acumulados	-	-	-	(2,804)	2,804	-
Resultado neto a 2012	-	-	-	-	(69,753)	(69,753)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	5,000	759	1,212,395	8,716	(69,753)	1,401,117

Los valores en dólares americanos se han convertido en dólares estadounidenses.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2012
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	327.265	692.758
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(365.243)	(305.011)
Intereses pagados y ganados	(1.807)	-
Impuesto a la renta	(5.293)	(5.571)
Otros	-	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(45.078)	382.176
Flujo de efectivo por las actividades de inversión:		
Adiciones a propiedad, planta y equipo	-	(331.817)
Inversiones en Asociadas	2.383	1.000
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	2.383	(330.737)
Flujo de efectivo por actividades de financiamiento:		
Aportes de accionistas	-	-
Préstamos con instituciones financieras	-	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	-	-
(Disminución) aumento en el efectivo y equivalentes de efectivo	(42.695)	51.439
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	46.926	14.513
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4.231	46.926

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo, Continúa

Por el Año que terminó el 31 de diciembre del 2012
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Diciembre 31,	
	2012	2011
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo (utilizado) (provisto) por las actividades de operación:		
Utilidad neta	(89.752)	(2.001)
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, maquinaria y equipo	18.228	22.021
Obligaciones por beneficios definidos	524	-
Cambio en activos y pasivos:		
Variación en otras cuentas por cobrar	19.654	416.661
Variación en impuestos corrientes	1.794	-
Variación en cuentas por pagar	2.427	-
Variación en otras cuentas por pagar	(336)	(53.709)
Variación en beneficios a empleados	2.383	-
Efectivo neta (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>145.078</u>	<u>382.176</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria BAYESTATE CIA. LTDA. se constituyó 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.

Sus socios son personas naturales y jurídicas ecuatorianas.

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 los 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, son el objeto de construir, desarrollar, promocionar y comercializar complejos de edificios y casas para vivienda y turismo sobre dichos lotes de terreno.

Constitución del Patrimonio Autónomo

El patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil se 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 atiende a las instrucciones que conlleven 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 entregarlos al constituyente propietario quien los destina al desarrollo del proyecto inmobiliario.

Estudio de Impacto Ambiental

Con fecha 4 de Enero de 2013 la compañía recibió por parte del Ministerio del Ambiente, la Licencia Ambiental para la construcción y operación del proyecto Turismo Sostenible Mompiche.

Una vez que se cuenta con este permiso, la administración de la compañía se encuentra ejecutando las obras necesarias que permitan iniciar con la promoción y posterior venta de los terrenos.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

- a) Declaración de cumplimiento

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de Inmobiliaria Bayestate Cia. Ltda. al 31 de diciembre del 2011 y 2010, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas 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 estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

b) Bases de preparación

Los estados financieros de Baystate Cia. Ltda. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

c) Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

d) Efectivo y equivalentes del efectivo

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes del efectivo a los saldos en caja y bancos. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

e) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar clientes, están registradas al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el devengamiento de los cobros y deterioro de existir, no se realiza el método de la tasa de interés efectiva y/ que los cobros no superen los 45 días.

Las cuentas por cobrar clientes incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

f) Propiedad, planta y equipo

Medición en el momento del reconocimiento:

Las partidas de propiedad, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo de adquisición.

El costo de propiedad, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con el funcionamiento y la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo de construcción	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Retiro o venta de propiedad, planta y equipo

La utilidad o pérdida que se origine del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Cuando se realice una venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a su contrapartida contable, esto será Otros Resultados Integrales por Revaluación.

g) Inversiones en asociadas o relacionadas

Se consideran entidades asociadas a aquellas en las cuales BAYESTATE CIA. LTDA. ejerce una influencia significativa, la cual no constituye una subsidiaria ni participación en un negocio conjunto. Influencia significativa representa el poder para participar en decisiones relacionadas con la política financiera y operativa de la Compañía en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre estas políticas.

Los resultados y los activos y pasivos de las compañías asociadas son incorporados a los estados financieros utilizando el método contable de participación, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuidas. Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de la Compañía se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

h) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros cuyos pagos se derivan de facturas o valores preestablecidos.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

i) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se calcula considerando la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos deducibles y partidas no deducibles. La compañía el impuesto corriente lo calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada ejercicio económico.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben cuantificarse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio económico en el cual, el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser 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.

ii) Provisiones

La compañía reconoce las provisiones cuando 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 que incorporen beneficios económicos, 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

k) Beneficios a empleados

Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Informe de Cálculo Actuarial realizado cada año, el cual detalla las valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del período dividido entre el número promedio de años de trabajo que le resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada). Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a trabajadores

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

l) Reconocimientos de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar el mismo que es identificado registrado toda vez que el servicio ha sido prestado o los riesgos del bien han sido transferidos.

m) Costos y gastos

Los 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 haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen bajo el Principio del Devengado.

n) 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.

o) Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitada transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 20% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

NOTA 3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.I.CI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.I.CI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros consolidados de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su periodo de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF.

- a) Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía.

Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los periodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

b) Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según los NIIF.

BAYESTATE CIA. LTDA. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo, a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes. Para el resto de los ítems de propiedades, planta y equipo, la Compañía ha considerado el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

Beneficios a empleados

Según la NIC 19 Beneficios a los empleados, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

BAYESTATE CIA. LTDA. aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas (déficit acumulado) el importe de todas las ganancias (pérdidas) actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

c) Conciliación entre NIIF y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de BAYESTATE CIA. LTDA.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011:

	Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
	(en U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PEGA anteriores informado previamente	14.528	17.329
<i>Ajustes por la conversión a NIIF</i>		
Deterioro otras cuentas por cobrar	(61.884)	(61.884)
Deterioro activo por impuestos corrientes	(55.923)	(55.923)
Revalúo de terrenos	1.337.172	1.337.172
Provisión de beneficios definidos	(1.970)	(1.970)
Total ajustes NIIF	1.212.395	1.212.395
Patrimonio de acuerdo a NIIF	1.231.923	1.234.724

NOTA 4 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31		Enero 1,
	2012	2011	2011
Socios	-	15.249	15.249
Anticipos empleados	-	150	30
Anticipo a proveedores	934	3.440	3.147
Cuentas por liquidar	-	7.660	14.219
Anticipo compra de terrenos	144.502	326.893	664.693
	<u>145.436</u>	<u>353.192</u>	<u>697.338</u>

NOTA 5 - ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31		Enero 1,
	2012	2011	2011
Impuesto a la renta	1.998	-	9.582
Impuesto al valor agregado	19.011	22.803	92.697
	<u>21.009</u>	<u>22.803</u>	<u>102.279</u>

Notas a los Estados Financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 6 -- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

A/ 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,		Enero 1, 2011	Porcentaje anual de depreciación
	2012	2011		
Depreciables:				
Maquinaria y equipos	165.305	165.305	165.305	10%
Equipo de cómputo	8.419	8.064	7.264	33%
Vehículos	25.438	25.438	25.438	20%
Subtotal	199.162	198.807	198.007	
Depreciación acumulada	(85.610)	(67.027)	(46.007)	
No Depreciables				
Terreno	1.349.672	1.349.672	1.349.672	
Construcciones en proceso	64.099	64.099	64.099	
Total	1.527.323	1.545.551	1.566.771	

NOTA 7 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A/ 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31		Enero 1, 2011
	2012	2011	
Socios	158.591	155.411	86.781
Empleados	2.414	-	-
	161.005	155.411	86.781

NOTA 8 - OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

A/ 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31		Enero 1, 2011
	2012	2011	
Jubilación Patronal	2.111	1.587	1.587
Desahucio	383	383	383
	2.494	1.970	1.970

Notas a los Estados Financieros
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

El movimiento de esta reserva es como sigue:

	Jubilación Patronal	Bonificación por Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010	1.587	383	1.970
Adiciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2011	1.587	383	1.970
Adiciones	-	524	524
Reversiones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1.587	907	2.494

El saldo de la reserva para jubilación patronal constituye la obligación que tiene la Compañía de reconocer una pensión a todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo. La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios consultores. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "prospectiva" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

NOTA 9 - IMPUESTO A LA RENTA

A continuación presentamos una conciliación tributaria preparada por la administración de la Compañía:

	Diciembre 31 2012
Utilidad antes de la participación de los empleados y trabajadores e impuesto a la renta	(84.458)
Participación de los empleados y trabajadores en las utilidades	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	(84.458)
Gastos no deducibles en el país	1.719
Base imponible	(82.739)
Impuesto a la renta del año	-
Artículo mínimo determinado para el año corriente	5.293
Impuesto a la renta del año	5.293

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2012 la Compañía liquido el impuesto a la renta con la tasa del 23% prevista en el artículo No. 36 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. De otra parte el artículo No. 41 de la misma Ley establece como anticipo del impuesto a la renta el que resulte de una fórmula en la cual se aplican diferentes porcentajes a ciertas cuentas del balance general y del estado de resultados, el cual al ser comparado con el resultante del impuesto a la renta, se tomará el que resulte más alto entre los dos.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tarifa del impuesto a la renta del 23% puede reducirse en un 10% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones.

Las autoridades tributarias tienen pendiente la revisión de las declaraciones de los años 2009 al 2012.

NOTA 10 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros, julio 3 de 2013, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.
