
INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.
INFORME DE AUDITORIA EXTERNA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2016

Índice

Opinión de los Auditores Independientes

Estados Financieros:

Estados de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujo de Efectivo

Notas a los Estados Financiero

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- Nota 1.- Información de la Compañía
- Nota 2.- Resumen de Principales Políticas Contables
 - Nota 2.1 Bases de presentación de los estados financieros
 - Nota 2.2 Moneda de presentación y moneda funcional
 - Nota 2.3 Período cubierto por los estados financieros
 - Nota 2.4 Conversión de moneda extranjera
 - Nota 2.5 Propiedad, planta y equipo
 - Nota 2.6 Activos intangibles
 - Nota 2.6.1 Menor valor de inversión (Goodwill o plusvalía comprada)
 - Nota 2.6.2 Otros activos intangibles
 - Nota 2.7 Deterioro de activos no corrientes
 - Nota 2.8 Inventarios
 - Nota 2.9 Instrumentos financieros
 - Nota 2.9.1 Activos financieros
 - Nota 2.9.1.1 Reconocimiento, medición y baja de activos financieros
 - Nota 2.9.1.2 Efectivo y equivalentes al efectivo
 - Nota 2.9.1.3 Deterioro de activos financieros
 - Nota 2.9.2 Pasivos financieros
 - Nota 2.9.2.1 Reconocimiento, medición y baja de pasivos financieros
 - Nota 2.9.3 Instrumentos financieros derivados y cobertura
 - Nota 2.9.4 Compensación de instrumentos financieros
 - Nota 2.10 Arrendamientos
 - Nota 2.12 Dividendo mínimo
 - Nota 2.13 Planes de beneficios definidos a empleados
 - Nota 2.14 Reconocimiento de ingresos
 - Nota 2.14.1 Venta de bienes
 - Nota 2.14.2 Prestación de servicios
 - Nota 2.15 Costos de venta
 - Nota 2.15.1 Impuesto a la renta
 - Nota 2.15.2 Impuestos diferidos
 - Nota 2.16 Ingresos diferidos
 - Nota 2.17 Uso de estimaciones y supuestos clave
 - Nota 2.17.1 Vida útil y valores residuales de intangibles y propiedad, planta y equipo
 - Nota 2.17.2 Deterioro de menor valor de inversiones e intangibles con vida útil indefinida
 - Nota 2.17.3 Activos por impuestos diferidos
 - Nota 2.17.4 Beneficios a los empleados
 - Nota 2.17.5 Valor justo de activos y pasivos
- Nota 3.- Caja y equivalentes de efectivo
- Nota 4.- Cuentas por cobrar (Activos financieros)
- Nota 5.- Inventarios
- Nota 6.- Gastos anticipados
- Nota 7.- Propiedad, planta y equipo
- Nota 8.- Otros Activos no corrientes
- Nota 9.- Cuentas por pagar corriente
- Nota 10.- Beneficios Sociales
- Nota 11.- Obligaciones Bancarias porción corriente
- Nota 12.- Cuentas por pagar no corriente
- Nota 13.- Obligaciones Bancarias porción no corrientes

Informe de los Auditores Independientes

Señores

Socios de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos efectuado una auditoría al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados integral, de evolución en el patrimonio y de flujos de efectivo así como el resumen de políticas significativas y otras notas aclaratorias por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación de los estados financieros que queden libres de representaciones erróneas de importancia relativa o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad de expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como planifiquemos y desempeñemos la auditoría para que sea razonable sobre si los estados financieros están libres de presentación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiadas en las circunstancias. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestras opiniones de auditoría.
- 5.- Enfatizamos que de acuerdo con NIIF, únicamente un juego completo de estados financieros que incluyan el estado de situación financiera y a los

correspondientes estados integral de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, conjuntamente con información financiera comparativa, notas y otra información explicativa, puede proporcionar una presentación razonable de la situación financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

6. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativas, la situación financiera de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2016, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas.
7. INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA, en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, realizó la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicando NIIF completas, con un periodo que corresponde desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir de enero de 2012, en concordancia con lo estipulado en el artículo 1 de la citada resolución. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012, son los primeros que INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA, prepara aplicando esta normativa, las cuales requieren que se presenten en forma comparativa.
7. Mediante Resolución No. 06.Q.IC1003 del 21 de agosto de 2006 y No. ADM-08-199 del 3 de julio de 2008, emitidas por la Superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2009.
8. Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestras opiniones adicionales, establecidas en la Resolución No. NAC-DGER 2006-0214 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.



Carlos Espinosa A.
RNAE N° 367
Quito, 10 de abril de 2017

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
CORTADOS A 31 DE DICIEMBRE 2015 Y 2016
EXPRESADO EN DOLARES NORTEAMERICANOS

ACTIVO		2.015	2.016
Activo Corriente			
Caja y Equivalentes de Efectivo	Nota # 4	-1.816	127
Cuentas por Cobrar	Nota # 5	27.451	59.928
Inventarios	Nota # 6	572.504	572.504
Gastos Anticipados	Nota # 7	172.204	162.592
Total Activo Corriente		770.342	795.151
Propiedad, planta y Equipo	Nota # 8	1.540.891	1.536.230
Depreciación	Nota # 8	-145.607	-157.476
Otros Activos	Nota # 9	68.641	68.661
Total Activo no corriente		1.463.925	1.447.415
Total Activo		2.234.268	2.242.566
PASIVO			
Pasivo corriente			
Cuentas por Pagar	Nota # 10	141.437	164.786
Total Pasivo corriente		141.437	164.786
Cuentas por Pagar no corrientes	Nota # 11	950.018	950.018
Total Pasivo no corriente		950.018	950.018
Total Pasivo		1.091.455	1.114.805
PATRIMONIO			
Capital social suscrito y pagado	Nota # 12	5.000	5.000
Reserva Legal		759	759
Resultados ejercicios anteriores ganancias		11.950	12.177
Resultados ejercicios anteriores perdida		-92.864	-92.864
Resultados ejercicios anteriores APPV		1.217.395	1.201.578
Utilidad o perdida ejercicio anterior		228	345
Utilidad o perdida del ejercicio		345	766
Total Patrimonio		1.142.812	1.127.761
Total Pasivo mas Patrimonio		2.234.268	2.242.566

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros y han sido corroborados con los respaldos respectivos

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado al 31 de diciembre del 2016
Método Directo (se identifica movimiento directo de caja)

Actividad Operativas	USD
Recibido de clientes	106.118
Pagado a proveedores	- 86.007
Pago intereses	- 2.330
Pago impuestos	- 258
Total actividades operativas	17.523

Flujo de efectivo de actividades operativas	USD
Utilidad neta	508
Cuentas por Cobrar	- 22.865
Cuentas por pagar	39.880
Flujo neto de caja actividades operativas	17.523

Flujo de efectivo de actividades de inversion	USD
Efectivo por inversiones o corrientes	- 20
-	-
Flujo neto de caja de actividades de inversion	- 20

Flujo de efectivo de actividades de financiamiento	USD
Otros movimientos	- 1.816
Dividendos para los accionistas	- 15.559
Flujo neto de caja de actividades de financiamiento	- 17.375

Total flujos de efectivo	128
Saldo al inicio ejercicio	-
Saldo al final del ejercicio	127

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
CORTADOS A 31 DE DICIEMBRE 2015 Y 2016
EXPRESADO EN DOLARES NORTEAMERICANOS

Cuentas	Saldo al diciembre 2015	Saldo al diciembre 2016
Ingresos Operacionales	-	319,40
Costo de Ventas	-	-
	-	-
Utilidad Bruta en Ventas	-	319,40
Ingresos No Operacionales	136.661	129.429,38
TOTAL INGRESOS	136.661	129.749
Gastos Administración y Ventas	98.339	110.122
Depreciaciones	16.718	16.531
Gastos financieros	181	2.330
TOTAL GASTOS	121.686	128.983
Resultado del Ejercicio	14.975	766

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros y han sido corroborados con los respaldos respectivos

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO
CORTADOS A 31 DE DICIEMBRE 2015 Y 2016
EXPRESADO EN DOLARES NORTEAMERICANOS

	Capital social suscrito y pagado	Reserva Legal	Resultados ejercicios anteriores ganancias	Resultados ejercicios anteriores pérdida	Resultados ejercicios anteriores APPV	Utilidad o pérdida ejercicio anterior	Utilidad o pérdida del ejercicio	Total Patrimonio
Saldo inicial al 01-01-2012	5.000	759	12.177	- 92.864	1.217.395	345		1.142.812
					15.817			- 15.817
								-
Utilidad ejercicio 2016							766	766
								-
Saldo inicial al 01-01-2012	5.000	759	12.177	- 92.864	1.201.578	345	766	1.127.761

Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros y han sido corroborados con los respaldos respectivos

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.- Información de la Compañía

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., fue constituida mediante escritura pública el 13 de junio de 2005, ante la Notaría Vigésimo Cuarta del Cantón Quito; aprobado por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 87.1.2.1.01395 de 31 de agosto de 1987.

La compañía tiene un plazo de duración de cincuenta años, el domicilio tributario es la ciudad de Quito, cumple su objeto social, constante en la Escritura de Constitución y demás reformas a los estatutos, indicando, dentro de los cuales están: "Adquisición y enajenación a cualquier título, permuta, arriendo, constitución de gravámenes y administración de toda clase de bienes muebles e inmuebles; Realizar la planificación, construcción y promoción de obras arquitectónicas y civiles de todo tipo, nacionales o internacionales, así como participar conjuntamente en licitaciones y concursos públicos de ofertas de todo tipo, entre otros".

2.- Resumen de Principales Políticas Contables

2.1. Bases de presentación de los estados financieros

Los presentes Estados Financieros de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., por el período terminado al 31 de diciembre de 2016, se debe señalar que corresponde para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, al primer año de transición de acuerdo a las Normas Internacionales de información Financiera (en adelante "NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2012.

Estos estados financieros sirven de base comparativa para los primeros estados financieros bajo NIIF que se presentan por el año 2012. Sin embargo, modificaciones a las normas vigentes e interpretaciones adicionales pueden ser emitidas por el IASB.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2016, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo por el año terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por la Junta de Socios en sesión extraordinaria celebrada el día 11 de abril de 2017.

Para la preparación de los saldos de apertura al 1° de enero de 2012, la Compañía ha aplicado los requerimientos de la NIIF 1 "Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", tal como se describe en la Nota 3.

2.2 Moneda de presentación y moneda funcional

Los Estados Financieros son presentados en dólares norteamericanos, que es la moneda funcional de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Las transacciones en monedas distintas a la moneda funcional se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos en moneda extranjera, se traducirán a dólares norteamericanos utilizando los tipos de cambio a la fecha de cierre de cada período.

2.3 Período cubierto por los estados financieros

Los Estados Financieros comprenden los estados de situación financiera y el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y notas explicativas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

2.4 Conversión de moneda extranjera

Moneda extranjera es aquella diferente de la moneda funcional de una entidad. Las transacciones en monedas extranjeras deben ser inicialmente registradas al tipo de cambio de la moneda funcional de la entidad a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera deben ser traducidos al tipo de cambio de la moneda funcional a la fecha de su liquidación o la fecha de cierre del estado de situación financiera. Todas las diferencias de esta traducción son llevadas a utilidades o pérdidas.

2.5 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, plantas y equipos se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor, excepto por los terrenos los cuales no están sujetos a depreciación. Los saldos de apertura al 1° de enero de 2012 han sido determinados utilizando las opciones incluidas en la NIIF 1.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración, además de la estimación inicial de los costos de desmantelamiento, retiro o remoción parcial o total del activo, así como la rehabilitación del lugar en que se encuentra, que constituyan la obligación para la Compañía. Para las obras en construcción, el costo incluye gastos de personal relacionados en forma directa y otros de naturaleza operativa, atribuibles a la construcción, así como también los gastos financieros relacionados al financiamiento externo que se devenga en el período de construcción.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o una extensión de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren.

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la gerencia. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. Las vidas útiles económicas estimadas por categoría son las siguientes:

Categoría	Rango
Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcas y similares	5% anual.
Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10% anual.
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	20% anual.
Equipos de cómputo y software	33,33% anual.

2.6 Activos intangibles

2.6.1 Menor valor de inversión (goodwill o plusvalía comprada)

El Menor Valor de Inversión representa el exceso del costo de una inversión en una filial o una asociada sobre la participación de la Compañía en el valor justo de los activos netos identificables a la fecha de adquisición. Luego del reconocimiento inicial, el menor valor de inversión es medido al costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro.

2.6.2 Otros activos intangibles

Los activos intangibles deben ser adquiridos separadamente y medidos al costo de adquisición. Los activos intangibles generados internamente corresponden a software desarrollado para uso de la Compañía. Los costos de investigación se llevan directamente a resultados.

Después de su reconocimiento inicial, los activos intangibles son registrados al costo menos cualquier amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada, si corresponde. Los activos intangibles generados internamente corresponden a software desarrollado para uso de la Compañía. Los costos de investigación se llevan directamente a resultados.

Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como definidas o indefinidas. Los activos intangibles con vidas finitas son amortizados durante la vida útil económica estimada y su deterioro es evaluado cada vez que hay una indicación que el activo intangible puede estar deteriorado. El período de amortización y el método de amortización de un activo intangible con vida útil finita son revisados a cada fecha de cierre. Los cambios que resulten de estas evaluaciones son tratados en forma prospectiva como cambios en estimaciones contables.

Activos intangibles con vidas útiles indefinidas no se amortizan y se evalúa anualmente su deterioro. La vida útil de un activo intangible con una vida indefinida es revisada anualmente. Activos intangibles con vidas útiles indefinidas no se amortizan y se evalúa anualmente su deterioro.

Los activos intangibles deben ser amortizados en la medida en que contribuyan a generar renta.

Los activos intangibles son aquellos recursos obtenidos por un ente económico que, careciendo de naturaleza material, implican un derecho o privilegio oponible a terceros, distinto de los derivados de los otros activos, de cuyo ejercicio o explotación pueden obtenerse beneficios económicos en varios períodos determinables, tales como patentes, marcas, derechos de autor, crédito mercantil, franquicias, así como los derechos derivados de bienes entregados en fiducia mercantil.

2.7 Deterioro de activos no corrientes

A cada fecha de reporte la Compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de inversiones y activos intangibles con vida útil indefinida, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo. Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

2.8 Inventarios

Las existencias se valorizan al costo o su valor neto realizable, el menor. Los costos

incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para traer cada producto a su actual ubicación y condición, neto de descuentos comerciales y otro tipo de rebajas. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el transcurso ordinario del negocio, menos los costos estimados para realizar la venta. El valor neto realizable también es medido en términos de obsolescencia basado en las características particulares de cada ítem de inventario. El costo se determina utilizando el método promedio ponderado.

2.9 Instrumentos financieros

El Grupo reconoce activos financieros y pasivos financieros en el momento que asume las obligaciones o adquiere los derechos contractuales de los mismos.

2.9.1 Activos financieros

2.9.1.1 Reconocimiento, medición y baja de activos financieros

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", son clasificados en su reconocimiento inicial como activos financieros a valor justo a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, Inversiones mantenidas hasta el vencimiento o inversiones disponibles para la venta.

Donde es permitido y apropiado, se reevalúa esta designación al cierre de cada ejercicio financiero. Cuando los instrumentos financieros son reconocidos inicialmente, son medidos a su valor justo más o menos los costos o ingresos directamente atribuibles a la transacción.

Posteriormente, los activos financieros se miden a su valor justo, excepto por los préstamos y cuentas por cobrar y las inversiones clasificadas como mantenidas hasta el vencimiento, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva.

El ajuste de los activos registrados a valor justo se imputa en resultados, excepto por las inversiones disponibles para la venta cuyo ajuste a mercado se reconoce en un componente separado del patrimonio, neto de los impuestos diferidos que le apliquen.

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando los derechos a recibir flujos de efectivo derivados de los mismos han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su titularidad.

2.9.1.2 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo equivalente comprende disponible en efectivo, bancos, depósitos de corto plazo con un vencimiento original de tres meses o menor y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.9.1.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa a cada fecha de balance si un activo financiero o grupo de activos financieros está deteriorado. Los principales activos financieros sujetos a deterioro producto de incumplimiento contractual de la contraparte son los activos registrados al costo amortizado (cuentas por cobrar).

Si existe evidencia objetiva que una pérdida por deterioro de cuentas por cobrar registradas a costo amortizado ha sido incurrida, el monto de la pérdida es medido como la diferencia entre el valor libro del activo y el valor presente de flujos de efectivo futuros estimado. El valor libro del activo es reducido a través del uso de una cuenta de provisión.

La Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro individualmente para activos financieros que son individualmente significativos o colectivamente para activos financieros que no son individualmente significativos. Si, en un período posterior, el monto

de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada. Cualquier posterior reverso de una pérdida por deterioro es reconocida en resultado, en la medida que el valor libro del activo no excede su costo amortizado a la fecha de reverso.

2.9.2 Pasivos financieros

2.9.2.1 Reconocimiento, medición y baja de pasivos financieros

Todas las obligaciones y préstamos con el público y con instituciones financieras son inicialmente reconocidos al valor justo, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las obligaciones y préstamos que devengan intereses son posteriormente medidos al costo amortizado, reconociendo en resultados cualquier mayor o menor valor en la colocación sobre el plazo de la respectiva deuda usando el método de tasa efectiva de interés, a menos que sean designados ítems cubiertos en una cobertura de valor justo.

Los pasivos financieros se dan de baja contablemente cuando las obligaciones especificadas en los contratos se cancelan, expiran o son condonadas.

2.9.3 Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y se informa el monto neto en el balance consolidado si, y solo si, existe a la fecha de cierre del estado de situación financiera un derecho legal exigible para recibir o cancelar el valor neto, además de existir la intención de liquidar sobre base neta, o a realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

2.10 Arrendamientos

Los arrendamientos financieros, que transfieran a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de la partida arrendada, deben ser capitalizados al comienzo del leasing al valor justo de la propiedad arrendada o si es menor, al valor presente de los pagos mínimos de arriendo. Los activos en arrendamiento financiero son depreciados en la vida útil económica estimada del activo o el plazo de vigencia del leasing si este fuera menor y no existe una certeza razonable que la Compañía obtendrá la propiedad al final de la vigencia del leasing.

2.12 Dividendo mínimo

La compañía en junta general ordinaria de accionistas cuando existan utilidades disponibles para socios o accionistas, deberá distribuir como dividendos, el porcentaje que así lo determinen en dicha junta, no existe disposición legal que fije montos o valores para este concepto. Por esta razón, cuando se lo apruebe, se reconocerá un pasivo por la obligación de distribución de dividendos, contra los resultados retenidos.

2.13 Planes de beneficios definidos a empleados

La Compañía no entrega ciertos beneficios de corto plazo a sus empleados en forma adicional a las remuneraciones, tales como bonos, vacaciones y aguinaldos. La

Compañía no opera ciertos planes de beneficios definidos con una porción de sus empleados.

El costo de proveer beneficios bajo los planes de beneficios definidos es determinado separadamente para cada plan mediante el método de la unidad de crédito proyectado, de acuerdo a lo señalado en la NIC 19 "Beneficios a los Empleados".

El pasivo por beneficios a los empleados representa el valor presente de las obligaciones bajo los planes, las cuales son descontadas utilizando tasas de interés de bonos del gobierno denominados en la moneda en la cual los beneficios se pagarán y que poseen plazos de vencimiento similares a la duración de las respectivas obligaciones.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta. Según la NIC 11 "Contratos de construcción", el reconocimiento de ingresos ordinarios y costes con referencia al estado de realización del contrato es, a menudo, denominado método del porcentaje de realización. Según este método, los ingresos ordinarios derivados del contrato se comparan con los costes del mismo incurridos en la consecución del estado de realización en que se encuentre, con lo que se revelará el importe de los ingresos ordinarios, de los gastos y de los resultados que pueden ser atribuidos a la parte del contrato ya ejecutado. Este método suministra información útil sobre la evolución de la actividad del contrato y el rendimiento derivado del mismo en cada ejercicio económico.

Según el método del porcentaje de realización, los ingresos ordinarios del contrato se reconocen como tales, en el resultado, a lo largo de los ejercicios en los que se lleve a cabo la ejecución del contrato. Los costes del contrato se reconocerán como gastos del ejercicio en el que se ejecute el trabajo con el que están relacionados. No obstante, todo exceso esperado de los costes del contrato, sobre los ingresos ordinarios totales derivados del mismo, se reconocerá como un gasto llevándolo a resultados inmediatamente, de acuerdo con el párrafo 36.

A menudo, durante las primeras fases de ejecución de un contrato, no puede estimarse con suficiente fiabilidad el desenlace final del mismo. No obstante, puede ser probable que la entidad llegue a recuperar los costes incurridos en esta etapa. Por tanto, los ingresos ordinarios del contrato serán reconocidos en la cuenta de resultados sólo en la proporción que supongan, sobre el total, los costes incurridos que se esperen recuperar. Cuando el desenlace final del contrato no se pueda estimar con suficiente fiabilidad, la empresa se abstendrá de reconocer beneficio alguno. No obstante, incluso cuando el desenlace final no pueda ser conocido con suficiente fiabilidad, puede ser probable que los costes totales del contrato vayan a exceder a los ingresos ordinarios totales. En tal caso, cualquier exceso de los costes totales sobre los ingresos ordinarios totales del contrato, se llevará inmediatamente a los resultados del ejercicio, de acuerdo con el párrafo 36.

La entidad revelará:

- (a) el importe de los ingresos ordinarios del contrato reconocidos como tales en el ejercicio;
- (b) los métodos utilizados para determinar la parte de ingreso ordinario del contrato reconocido como tal en el ejercicio; y (c) los métodos usados para determinar el grado de realización del contrato en curso.

La entidad debe revelar, para los contratos en curso en la fecha de cierre, cada una de las

siguientes informaciones:

(a) la cantidad acumulada de costes incurridos y de ganancias reconocidas (menos las correspondientes pérdidas reconocidas) hasta la fecha; (b) el importe de los anticipos recibidos; y (c) la cuantía de las retenciones en los pagos.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben cumplirse antes de reconocer ingresos:

2.14.1 Venta de bienes

Los ingresos por venta de bienes deben reconocerse cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador, lo cual ocurre generalmente al momento del despacho de los bienes.

2.14.2 Prestación de servicios

Los ingresos se reconocen de acuerdo al grado de avance. Cuando los resultados del contrato no pueden ser confiablemente medidos, los ingresos son reconocidos solamente en la medida de los gastos incurridos que son recuperables. Cuando el desenlace de un contrato de construcción no pueda ser estimado con suficiente fiabilidad:

(a) los ingresos ordinarios deben ser reconocidos en la cuenta de resultados sólo en la medida en que sea probable recuperar los costes incurridos por causa del contrato; y
(b) los costes del contrato deben ser reconocidos como gastos del ejercicio en que se incurre en ellos.

Cualquier pérdida esperada por causa del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto del ejercicio, de acuerdo con el párrafo 36 de la NIC 11.

2.15 Costos de venta

Los costos de venta incluyen el costo de adquisición de los productos vendidos y otros costos incurridos para dejar las existencias en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta. Estos costos incluyen principalmente los costos de adquisición netos de descuentos obtenidos, los gastos e impuestos de internación no recuperables, los seguros y el transporte de los productos hasta los centros de distribución. 27 El contratista puede haber incurrido en costes que se relacionen con la actividad futura del contrato. Tales costes se registran como activos, siempre que sea probable que los mismos sean recuperables en el futuro. Estos costes representan cantidades debidas por el cliente y son a menudo clasificados como obra en curso bajo el contrato.

El método del porcentaje de obra realizada se aplicará acumulativamente, en cada ejercicio, a las estimaciones de ingresos ordinarios y costes totales hasta la fecha. Por tanto, el efecto de un cambio en las estimaciones de los ingresos ordinarios o costes del contrato en cuestión, o el efecto de un cambio en el desenlace esperado del contrato, serán tratados como cambios en las estimaciones contables

2.15.1 Impuesto a la renta

Los activos y pasivos tributarios son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las que son promulgadas a la fecha del estado de situación

financiera.

2.15.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido es presentado usando el método del pasivo sobre diferencias temporales a la fecha del estado de situación financiera entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores libro para propósitos de reporte financiero. Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles, incluidas las pérdidas tributarias, en la medida que es probable que existan utilidades imponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles y el arrastre de créditos tributarios no utilizados y pérdidas tributarias no utilizadas pueden ser recuperadas.

El valor libro de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida que ya no es probable que habrá suficientes utilidades imponibles disponibles para permitir que se use todo o parte del activo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

2.16 Ingresos diferidos

La Compañía debe registrar ingresos diferidos por diversas transacciones en las cuales recibe efectivo, pero que las condiciones para el reconocimiento de ingresos descrito en el presente informe tales como pagos anticipados de servicios en proceso de prestación, ventas de productos por las cuales no ha ocurrido el despacho. Adicionalmente, se debe reconocer como ingresos diferidos la porción de la venta asociada a la entrega posterior de productos por programas de fidelización de clientes. El ingreso diferido por programas de fidelización es reconocido al valor de mercado de los beneficios entregados a clientes, ajustado por la experiencia histórica de vencimiento de los mismos.

2.17.1 Beneficios a los empleados

El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos de acuerdo a la NIC 19 "Beneficios a Empleados", es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

2.17.2 Valor justo de activos y pasivos

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

financiera.

2.15.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido es presentado usando el método del pasivo sobre diferencias temporales a la fecha del estado de situación financiera entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores libro para propósitos de reporte financiero. Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles, incluidas las pérdidas tributarias, en la medida que es probable que existan utilidades imponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles y el arrastre de créditos tributarios no utilizados y pérdidas tributarias no utilizadas pueden ser recuperadas.

El valor libro de los activos por impuesto diferido es revisado a la fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida que ya no es probable que habrá suficientes utilidades imponibles disponibles para permitir que se use todo o parte del activo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido se presentan en forma neta en el estado de situación financiera si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria.

2.16 Ingresos diferidos

La Compañía debe registrar ingresos diferidos por diversas transacciones en las cuales recibe efectivo, pero que las condiciones para el reconocimiento de ingresos descrito en el presente informe tales como pagos anticipados de servicios en proceso de prestación, ventas de productos por las cuales no ha ocurrido el despacho. Adicionalmente, se debe reconocer como ingresos diferidos la porción de la venta asociada a la entrega posterior de productos por programas de fidelización de clientes. El ingreso diferido por programas de fidelización es reconocido al valor de mercado de los beneficios entregados a clientes, ajustado por la experiencia histórica de vencimiento de los mismos.

2.17.1 Beneficios a los empleados

El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos de acuerdo a la NIC 19 "Beneficios a Empleados", es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

2.17.2 Valor justo de activos y pasivos

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la Compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

Nota 3 - Transición y Adopción por Primera Vez de las NIIF

Hasta el 31 de diciembre de 2011, la Compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a PCGA, la Compañía adopto las NIIF en forma integral a partir del ejercicio 2012, para lo cual se ha aplicado la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez de la Normas Internacionales de Información Financiera" en la determinación de los balances de apertura al 1° de enero de 2011, fecha de transición a las NIIF.

La aplicación de la NIIF 1 implica la aplicación retroactiva de todas las normas NIIF al 1° de enero de 2011, incluyendo ciertas excepciones obligatorias y exenciones opcionales definidas por la norma. Adicionalmente, la norma requiere la presentación de conciliaciones del patrimonio y los resultados entre los PCGA reportados públicamente y las NIIF de la apertura y ejercicio de transición.

3.1 Exenciones a la aplicación retroactiva de las NIIF

La Compañía ha aplicado las siguientes exenciones opcionales de aplicación retroactiva definidas por la NIIF 1:

3.1.1 Valor razonable o valor revaluado como costo atribuido

La Compañía ha optado por revalorizar el terreno de Propiedad, planta y equipo a su valor justo y usar estos montos como saldos de apertura, de acuerdo a lo señalado en la NIIF 1. Para los ítems de Propiedad, Planta que no sean revalorizados, se considerará como saldos de apertura el costo depreciado y corregido monetariamente de acuerdo a PCGA.

Nota # 4 Caja y Equivalentes de Efectivo	Año 2015	Año 2016
Caja chica	100	100
Bancos locales	-	27
Total Caja y equivalentes de efectivo	-	127

Nota # 5 Cuentas por Cobrar	Año 2015	Año 2016	(1)
Clientes	27.451	49.680 *	
Clientes por facturar	0	10.248	
Total Cuentas por Cobrar	27.450,54	59.927,68	

(1)

Clientes saldos menor a 30 días	26.880,00
Clientes saldos mayor a 30 días	22.800,00
Saldo total Clientes a 12-31	49.680,00

Nota # 6 Inventarios	Año 2011	Año 2012
Inventario de terrenos	572.504	572.504
Total Inventarios	572.504 *	572.504

Nota # 7

Gastos Anticipados

	Año 2015	Año 2016
Otros anticipos	1.400	-
Credito tributario IVA	3.433	-
Otros impuestos	22.867	18.088
Total Gastos Anticipados	172.204	162.592

Nota # 8

Propiedad, planta y Equipo

MOVIMIENTO COSTO	Año 2015	Movimiento	Año 2016
Maquinaria y Equipo	165.305	-	165.305
Equipos de computacion	8.419	4.661	3.758
Vehiculos	25.438	-	25.438
Terranos propiedad de inversion	1.341.729	1.341.729	-
TOTAL	1.540.891	1.346.390	194.501

(2)

Depreciación	Año 2015	Aumentos	Año 2016
Muebles y Enseres	-	145.607	-
Maquinaria y Equipo	-	157.477	-
TOTAL	-	11.870	157.477

(2)

Avalúo realizado por la empresa Chiriboga & Asociados el 19 de octubre de 2012

Nota # 9

Otros Activos

	Año 2015	Año 2016
Inversiones en Partes Relacionadas	900	920
Inversiones no corrientes diversas	67.741	67.741
Total Otros Activos	68.641	68.661

Nota # 10

Cuentas por Pagar

	Año 2015	Año 2016
Proveedores	6.915	4.432
Cuentas por pagar participes	125.315	150.063
Cuentas por pagar con la administración tributaria	4.608	-
Cuentas por pagar trabajadores	2.246	1.060
Anticipo Impuesto a la Renta	1.340	8.611
Impuesto a la Renta por pagar ejercicio	-	620
Cuentas por Pagar IESS	1.013	-
Total Cuentas por pagar	141.437	164.786

(3)

Aucay Luis	2.000
Comcel	22
Dueñas Yanira	800
Gerraudit consultores Cia Ltda	1.100
Sanchez Peter	100
Sweaden Cia de seguros	410
Total Proveedores	4.432

Nota # 11
Cuentas por Pagar no corrientes

	Año 2015	Año 2016	
Proveedores cuentas no corrientes	946.532	946.532	
Provision Jubilacion Patronal	3.487	3.487	(4)
Total Cuentas por pagar no corrientes	950.018	950.018	

* [4]

Jubilacion Patronal	2.429
Desahucio	1.058
Total provisiones no corrientes	3.487

Nota # 12
Capital Social

Accionistas	Año 2015		Año 2016	
		%	Capital Total	%
Carbo & Carbo Constructora Cia Ltda	833	16,66%	833	16,66%
Servis Andon Tolanda Victoria	833	16,66%	833	16,66%
Herra Herman Saggado Cia Ltda	1.250	25,00%	1.250	25,00%
Monolítica Cia Ltda	2.084	41,68%	2.084	41,68%
Total Capital	3.000	100,00%	3.000,00	100,00%

Nota # 13
Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que para las compañías anónimas se calcule por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiada, como Reserva Legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital. El saldo de esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Nota # 14
Reserva Facultativa

La Ley de Compañías faculta la constitución de reservas facultativas que sirvan para proveer contingencias

Nota # 15
Situación Tributaria: Código Orgánico de la Producción

En diciembre del 2010, del Registro Oficial No. 351 del código Orgánico de la Producción, comercio e Inversiones se incluye entre otros aspectos tributarios: La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades, es así, 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013 . Exoneración de Retención en fuente de Impuesto a la Renta en pago de intereses de créditos externos emitidos por Instituciones Financieras. Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de Impuestos a la Renta en pagos al exterior, conforme la tarifa de impuesto a la Renta para sociedades. La exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por Instituciones Financieras destinados al financiamiento de inversiones según el Cód., producción.

Nota # 16
Situación Tributaria: Ley de Fomento ambiental y optimización de los ingresos del Estado.

En noviembre 24 del 2011 del Registro Oficial No. 583 del Suplemento de la Ley de Fomento ambiental y optimización de los Ingresos del Estado entre otros aspectos tributarios. El impuesto a la salida de divisas (ISD) se incrementó del 2% al 5% , puede ser utilizado como crédito tributario del Impuesto a la renta.

Nota # 17

Intervención tributaria

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas.

Nota # 18

Otras revelaciones

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, aquellas no descritas son inmatriculadas y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

Nota # 19

Derechos de Autor

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., cumple cabalmente con lo dispuesto a los Derechos de autor de patentes, conocimientos y activos que han cumplido los procesos necesarios para hacer uso de una patente según lo estableció en La Resolución 04.Q.J.001, el mismo que fortalece el cumplimiento de las políticas de buen gobierno corporativo, ya que obliga a los administrativos a pronunciarse sobre el cumplimiento interno sobre la protección y respeto a los Derechos de Autor "ARTICULO PRIMERO.- AÑADIR EL NUMERAL 1.7 AL Art. 1 del Reglamento para la presentación de los informes anuales de los administradores a las juntas generales, con el siguiente texto: 1.7 El estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía.

Nota # 20

Eventos subsecuentes

Al 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de preparación del presente informe (abril 12 del 2017), no se han producido eventos, que en opinión de la Gerencia, y administración deban ser revelados o podrían tener un efecto importante en los Estados financieros adjuntos.