

CREAALL CONSULTORES

Carlos Espinosa

Auditor

RNAE 367

Telefono: 0988166302

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Socios

### INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Quito, 2 de abril del 2018

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, que comprenden el estado situación financiera al 31 de diciembre del **2017** y los correspondientes estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del **2017** y el desempeño de operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

#### Independencia

Somos independientes de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

#### Asuntos significativos de la auditoría

Los asuntos significativos de auditoría de acuerdo a nuestro juicio profesional, fueron aquellos asuntos de mayor importancia identificados en nuestra auditoría de los estados financieros separados del período actual. Estos asuntos han sido tratados durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros separados en su conjunto y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<b>Asuntos significativos de auditoría</b>	<b>Como este asunto fue conducido en nuestra en auditoría</b>
<p>En septiembre del 2014 se publicó la enmienda a NIC 19 "Beneficios a los empleados" la cual tiene vigencia desde 1 de enero del 2016. Esta enmienda aclara que la tasa de descuento para traer a valor presente las obligaciones de beneficios post-empleo se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En esta norma se establece que para monedas donde no exista un mercado amplio de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad, se utilizará la tasa de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad denominados en la moneda en la cual se liquidarán estos pasivos, siendo el Dólar de los Estados Unidos de América la moneda funcional adoptada por el Ecuador en el año 2000, corresponde tomar como referencia mercado americano, ya que cuenta con instrumentos financieros con términos de vencimiento similares a las obligaciones establecidas en la normativa ecuatoriana para el beneficio de pensiones jubilares las cuales constituyen un beneficio post-empleo.</p> <p>Consideramos que este es un asunto significativo, por tratarse de una adopción contable con carácter retroactivo y cuyos efectos deben registrarse con corte al 1 de enero del 2015, 31 de diciembre del 2015 y 31 de diciembre del 2016.</p>	<p>En esta área nuestros procedimientos consistieron en:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Reuniones con el equipo de trabajo de <b>INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.</b>, y el actuario contratado por ellos para la determinación de los montos de las provisiones de beneficios post-empleo con corte al 1 de enero <b>2016</b>, 31 de diciembre del <b>2016</b> y <b>2017</b>, tomando en cuenta los cambios introducidos por enmienda a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 19 - Beneficios a los empleados, con énfasis en la tasa de descuento de las obligaciones futuras post-empleo.</li><li>– Reuniones con la Administración de <b>INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.</b>, para evaluar los efectos en los estados financieros separados una vez que el estudio actuarial fue realizado tomando en cuenta la aplicación de la enmienda a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 19 - Beneficios a los empleados.</li><li>– Evaluamos la competencia, experiencia e independencia del actuario contratado por la Corporación.</li><li>– Realizamos pruebas de auditoría a fin de verificar que la información fuente relacionada con: a) número de empleados, b) datos de los empleados; y c) remuneración base, sea íntegra.</li><li>– Verificamos que las revelaciones y el esquema de presentación hayan sido efectuados tomando en cuenta a) lo requerido por Norma Internacional de Contabilidad NIC19 - Beneficios a los empleados; y b) el informe emitido por el actuario.</li></ul>

**Otra información distinta a los estados financieros separados e informe de auditoría**

La Administración es responsable por la preparación de otra información, denominada "Informe 2017", obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

## **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

### **ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

En conexión con la auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer el "Informe 2017" y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros separados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

#### **Otros asuntos**

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, también prepara estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2017, los cuales se presentan adicionalmente a estos estados financieros separados, como es requerido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros separados de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido establecidos por: i) cumplimiento de las enmiendas establecidas en la Norma Internacional de Contabilidad NIC19 - Beneficios a los empleados; y ii) presentación de la participación a trabajadores y bonificación a ejecutivos como parte de los Gastos de operación en el estado separado de resultados integrales terminados en dicha fecha, con el fin de unificar la presentación de dichos estados financieros separados con los del año 2017;

#### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros separados.**

La Administración de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, es responsable de la preparación razonable de estos estados financieros separados adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control Interno necesario para permitir la preparación de estados financieros separados que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**

#### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados.**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros separados en conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

- Comunicamos a los responsables de la Administración de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros separados del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos significativos de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.

No. de Registro en Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: 367



Carlos R., Espinosa Albán  
Representante Legal  
No. Licencia Profesional: 23529

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.				
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA				
CORTADOS A 31 DE DICIEMBRE 2017 Y 2016				
EXPRESADO EN DOLARES NORTEAMERICANOS				
ACTIVO		2,016	2,017	Movimiento
<b>Activo Corriente</b>				
Caja y Equivalentes de Efectivo	Nota # 4	127	-1,130	-1,257
Cuentas por Cobrar	Nota # 5	59,929	45,140	-14,788
Inventarios	Nota #	572,504	572,504	0
Gastos Anticipados	Nota # 6	162,592	167,893	5,302
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>795,152</b>	<b>784,408</b>	<b>-10,744</b>
Propiedad, planta y Equipo	Nota # 7	1,536,230	1,528,687	-7,543
Depreciación	Nota # 7	-157,476	-174,007	-16,531
Otros Activos	Nota # 8	68,661	68,641	-20
<b>Total Activo no corriente</b>		<b>1,447,415</b>	<b>1,423,321</b>	<b>-24,094</b>
<b>Total Activo</b>		<b>2,242,566</b>	<b>2,207,729</b>	<b>-34,838</b>
Gerente General		Contador General		

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

PASIVO		2,016	2,017	Movimiento
<b>Pasivo corriente</b>				
Cuentas por Pagar	Nota # 9	164,786	182,944	18,157
<b>Total Pasivo corriente</b>		<b>164,786</b>	<b>182,944</b>	18,157
Cuentas por Pagar no corrientes	Nota # 10	950,018	948,033	-1,985
<b>Total Pasivo no corriente</b>		<b>950,018</b>	<b>948,033</b>	-1,985
<b>Total Pasivo</b>		<b>1,114,805</b>	<b>1,130,977</b>	<b>16,172</b>
PATRIMONIO		2,016	2,017	Movimiento
Capital social suscrito y pagado	Nota # 11	5,000	5,000	0
Reserva Legal		759	759	0
Resultados ejercicios anteriores ganancias		12,177	13,174	997
Resultados ejercicios anteriores perdida		-92,864	-92,864	0
Resultados ejercicios anteriores APPV		1,201,578	1,194,034	-7,543
Utilidad o perdida ejercicio anterior		345	0	-345
Utilidad o perdida del ejercicio		766	-43,351	-44,117
<b>Total Patrimonio</b>		<b>1,127,761</b>	<b>1,076,752</b>	<b>-51,009</b>
<b>Total Pasivo mas Patrimonio</b>		<b>2,242,566</b>	<b>2,207,729</b>	<b>-34,838</b>
Gerente General		Contador General		
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 SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<b>INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.</b>			
<b>ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL</b>			
<b>CORTADOS A 31 DE DICIEMBRE 2017 Y 2016</b>			
<b>EXPRESADO EN DOLARES NORTEAMERICANOS</b>			
<b>Cuentas</b>	<b>Saldo al diciembre 2016</b>	<b>Saldo al diciembre 2017</b>	<b>Movimiento</b>
Ingresos Operacionales	319	12,922.99	12,603.59
Costo de Ventas	-	-	-
	-	-	-
	-	-	-
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>	<b>319</b>	12,922.99	12,603.59
Ingresos No Operacionales	<b>129,429</b>	102,079.60	- 27,349.78
<b>TOTAL INGRESOS BRUTOS</b>	<b>129,749</b>	<b>115,003</b>	- <b>14,746</b>
<b>Cuentas</b>	<b>Saldo al diciembre 2016</b>	<b>Saldo al diciembre 2017</b>	<b>Movimiento</b>
Gastos Administración y Ventas	110,122	141,519	31,397.65
Depreciaciones	16,531	16,531	-
Gastos financieros	2,330	303	- 2,027.06
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>128,983</b>	<b>158,353</b>	29,370.59
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>766</b>	- <b>43,351</b>	- <b>44,117</b>
			-
<b>Gerente General</b>		<b>Contador General</b>	

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 SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
<b>Año terminado al 31 de diciembre del 2017</b>		
<b>Método Directo (se identifica movimiento directo de caja)</b>		
	<b>Actividad Operativas</b>	<b>USD</b>
	Recibido de clientes	124,375.38
	Dividendos recibidos en efectivo	-
	Cuanto pagamos a proveedores por compras	- 125,347.79
	Pago efectivo por intereses	- 303.37
	Pago efectivo por impuestos	-
	<b>Total actividades operativas</b>	<b>- 1,275.78</b>
<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>		
<b>Año terminado al 31 de diciembre del 2017</b>		
<b>Método indirecto ( se parte utilidad neta y se suma o resta otros movimientos)</b>		
<b>Acción</b>	<b>Flujo de efectivo de actividades operativas</b>	<b>USD</b>
	Utilidad neta	- 43,350.53
	Ajustes para determinar el efectivo de las Actividades operativas:	
	Costos financieros	-
Ingreso	Impuesto a las ganancias	-
	Gastos por depreciacion y amortizacion	16,530.54
	Deterioro del valor de PPE	-
	Activos intangibles (con vida definida se amortiza; sin vida definida no	-
	Utilidad en la venta de PPE que no es efectivo	
Disminucion	Cuentas por Cobrar	9,486.79
Incremento	Inventarios	-
Incremento	Gastos prepagados	-
Incremento	Cuentas por pagar	18,043.81
Disminucion	Efectivo por obligaciones de beneficios a empleados	- 1,986.39
	<b>Flujo neto de caja actividades operativas</b>	<b>- 1,275.78</b>
<b>Acción</b>	<b>Flujo de efectivo de actividades de inversion</b>	<b>USD</b>
Incremento	Precio de venta PPE	-
Incremento	Compras PPE	-
Disminucion	Efectivo por inversiones no corrientes	20.00
	<b>Flujo neto de caja de actividades de inversion</b>	<b>20.00</b>
<b>Acción</b>	<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>USD</b>
Incremento	Efectivo por arrendamiento financiero	-
Incremento	Dividendos para los accionistas	-
	Dividendos para los accionistas	-
	<b>Flujo neto de caja de actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>
Disminucion	Total flujos de efectivo	- 1,255.78
	Saldo al inicio ejercicio	127.08
	Saldo al final del ejercicio	- 1,129.70
<u>Gerente General</u>		<u>Contador General</u>

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

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.								
ESTADO DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO								
CORTADOS A 31 DE DICIEMBRE 2017 Y 2016								
EXPRESADO EN DOLARES NORTEAMERICANOS								
	Capital social suscrito y pagado	Reserva Legal	Resultados ejercicios anteriores ganancias	Resultados ejercicios anteriores	Resultados ejercicios anteriores APPV	Utilidad o perdida ejercicio anterior	Utilidad o perdida del ejercicio	Total Patrimonio
Saldo inicial al 01-01-2012	5,000	759	12,177	- 92,864	1,201,578	345	766	1,127,761
Transferencia a Resultados anteriores			997			- 231	- 766	-
Transferencia a socios						- 114		114
Correccion registro NIIFs venta					- 7,544			7,544
Utilidad ejercicio 2016							- 43,351	43,351
Saldo inicial al 01-01-2012	5,000	759	13,174	- 92,864	1,194,034	0	- 43,350	1,076,752
	5,000	759	13,174	- 92,864	1,194,034	-	- 43,351	1,076,752
<b>Gerente General</b>					<b>Contador General</b>			
Las notas que se adjuntan forman parte integral de los estados financieros y han sido corroborados con los respaldos respectivos								

**OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES**

**Constitución y operaciones**

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.,** (en adelante la "Compañía") es una compañía **limitada** constituida en la República del Ecuador e inscrita en el registro mercantil el **13 de junio de 2005**, ante la Notaría Vigésimo Cuarta del Cantón Quito; aprobado por la Suérintendencia ce Compañías, mediante Resolución # 87.1.2.1.01395.

La compañía tiene un plazo de duracion de cincuenta años, el dominio 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 promocion de obras arquitectonicas y civiles de todo tipo, nacionales o internacionales, así como participar conjuntamente en licitaciones y concursos públicos de oferas de todo tipo, entre otros".

## **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

### **ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

#### **Situación económica del país**

Durante el 2017 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas y que influye en los periodos siguientes de forma necesaria al requerir de recursos para recuperar la infraestructura perdida y asumiendo que en el año 2017 asume un nuevo gobierno esperando por sus decisiones.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada. El año 2017 ha sido un periodo netamente político, relegando las decisiones económicas para el ejercicio 2018, luego de una consulta popular que va a redefinir aspectos sociales y políticos profundamente.

#### **Aprobación de los estados financieros separados**

Los estados financieros separados **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con autorización de fecha 6 de abril del 2018 por parte del Gerente General de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>NIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NEC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar cambios en sus pasivos derivados de actividades de financiación	enero 1 2017
NIC 12	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y como contabilizar los activos por impuestos diferidos relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable	enero 1 2017

## INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..

### ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

NIIF 12	Mejoras con respecto a la clasificación de balance de la norma "información a revelar sobre participaciones en otras entidades"	enero 1 2017
NIIF 15	Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	enero 1 2018
NIIF 9	Instrumentos financieros	enero 1 2018
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones en pagos por acciones — Enmiendas a la NIF 2	enero 1 2018
NIIF 4	Enmienda a contratos de seguros y aplicación NIF 9	enero 1 2018
NIC 40	Enmiendas transferencia de propiedades de inversión	enero 1 2018
CNIIF 22	Interpretación transacciones en moneda extranjera y consideraciones de anticipos.	enero 1 2018
NIC 28	Inversiones en asociadas y Joint Venture	enero 1 2018
NIF 16	Arrendamientos	enero 1 2018

La Administración estima que la adopción de las nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las NIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros separados.

#### 2. Bases de preparación

##### 2.1 Traducción de moneda extranjera

###### Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros

###### Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, se aplicara en caso de ocurrir principalmente ingresos por prestación de servicios y deudas con proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro o pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

## 2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos.

## 2.3 Activos y pasivos financieros

### 2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en la categoría de "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros", cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar. - representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros. - representados en el estado de situación financiera por cuentas y documentos por pagar, otras cuentas por pagar y préstamos. Se incluye en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

### 2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

#### Reconocimiento.

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

#### Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

#### Medición posterior -

**Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

**Clientes:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios en el curso normal de su operación. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan interés y se recuperan hasta en 45 días.

**Otras cuentas por cobrar:** Estas cuentas corresponden principalmente a los préstamos a empleados que se liquidan a corto plazo y no generan intereses por lo cual se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

**Pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

**Cuentas y documentos por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.

**Préstamos bancarios:** Se registra inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas.

### **2.3.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes cuando existe evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

#### **Muebles y equipos**

Se muestra al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Muebles, enseres y equipos de oficina            10%

Equipos de computación                            33%

#### **Otros activos**

Se registran al costo de adquisición menos la amortización acumulada y corresponde principalmente a la adquisición de licencias de software.

La amortización de los activos diferidos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para amortizar el valor del costo del software, durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

### **2.3.4 Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

#### **Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

## **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

### **ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 02% del patrimonio, 02% de los costos y gastos deducibles, 0,40/0 de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

#### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido como activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

#### **2.3.5 Beneficios a los trabajadores**

Beneficios de corto plazo. - corresponde principalmente a:

Participación de los trabajadores en las utilidades que se calculan en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Vacaciones, que se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos, se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

Beneficios de largo plazo. - jubilación patronal y desahucio (no fondeados), la Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente las provisiones para jubilación patronal y desahucio con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo.

## **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

### **ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

#### **2.3.6 Resultados**

##### **Ingresos**

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que los costos. Los ingresos facturados y por los cuales no se hayan incurrido en horas de prestación de servicios profesionales, son considerados como ingresos diferidos y posteriormente se los reconoce en resultados según el avance de los proyectos contratados.

##### **Gastos**

Se registran en base a lo devengado.

##### **Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los Socios de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que son aprobados por la Junta de Socios.

##### **Reserva legal**

La Compañía debe apropiar por lo menos el **5%** de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el **20%** del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

#### **2.3.7 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

## **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

### **ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

Impuesto a la renta: La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

Reconocimiento de ingresos: Al inicio de cada proyecto y una vez pactados los honorarios con cada cliente, se determina el presupuesto de horas a incurrir en el desarrollo del proyecto. Al cierre del ejercicio se determina las horas incurridas en el proyecto que son valoradas a la tarifa horaria resultante de dividir el honorario pactado para las horas presupuestadas. Las horas incurridas así valuadas constituyen los ingresos de la Compañía.

#### **2.3.8 Restablecimiento de saldos iniciales (cambio contable)**

La Administración de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA**, con el objeto de informar la presentación de los estados financieros separados al 31 de diciembre del **2017** y **2016**, ha restablecido:

a) Los saldos al 31 de diciembre y 1 de enero del **2017**, para presentar por separado los efectos del cambio de tasa de descuento en la provisión de jubilación patronal y desahucio dentro del pasivo de largo plazo, como en los resultados integrales, de acuerdo a lo establecido en la enmienda a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 19 - Beneficios a los empleados.

#### **Nuevos pronunciamientos contables**

A la fecha de emisión de estos estados financieros separados, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros separados de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, a partir de las fechas indicadas a continuación:

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, estima que la adopción de enmiendas a las NIIF y las nuevas normas e interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros separados en el año de su aplicación inicial.

#### **2.3.9 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros separados de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros separados se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**

#### **2.3.10 Hoja de activos y pasivos financieros**

## **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

### **ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, transfiere el activo u un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, se han liquidado.

#### **2.3.11 Inversiones en acciones**

Subsidiarias: Son aquellas entidades sobre las que **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, cuando proceda que tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de sus actividades. **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, debe medir sus inversiones en subsidiarias al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas. Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Asociadas: Son aquellas en las cuales **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, puede ejercer cuando proceda una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la compañía en la que se invierte. **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, cuando proceda debe medir sus inversiones en asociadas al costo y los dividendos procedentes de las mismas se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

#### **2.3.12 Inventarios**

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

El costo de los inventarios de mercaderías comprende los costos de compra/importación y otros costos directos tales como los impuestos no recuperables (aranceles de importación e impuesto la salida de divisas), deducidos los descuentos en compras.

El saldo del rubro no excede su valor de realización de los inventarios. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método minorista mediante cual se determina un porcentaje bruto sobre el precio de venta que se ajusta cierre de cada periodo.

Los inventarios en tránsito se presentan al costo de facturas más otros cargos relacionados con la compra o importación.

### **NOTA 3 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

#### **Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El área de Tesorería identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

La Administración proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos, así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito.

#### **Riesgo de crédito**

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..****ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y en las cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

**Riesgo de mercado**

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o pasivos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

**Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía.

**NOTA 4.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

A continuación se presenta el valor en libros de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía al cierre de cada ejercicio:

<b>Nota # 4</b>	<b>Año 2016</b>	<b>Año 2017</b>	<b>Movimiento</b>
<b>Caja y Equivalentes de Efectivo</b>			
Caja chica	100	100	-
Bancos locales	27	1,230	1,257
<b>Total Caja y equivalentes de efectivo</b>	<b>127</b>	<b>1,130</b>	<b>1,257</b>
<b>Instrumentos financieros</b>			
<b>Activos</b>	<b>Año 2016</b>	<b>Año 2017</b>	
<b>Activo corriente</b>			
Medidos al costo amortizado			
Efectivo y equivalentes de efectivo	127	1,130	
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento			
Medidos al costo amortizado			
Cuentas y documentos por cobrar	59,928.68	45,140.28	
Otras cuentas por cobrar	162,591.61	167,893.22	
<b>Total Activos Financieros</b>	<b>222,647</b>	<b>211,904</b>	
<b>Pasivos</b>	<b>Año 2016</b>	<b>Año 2017</b>	
<b>Pasivo corriente</b>			
Medidos al costo amortizado			
Cuentas y documentos por pagar	164,786.07	182,943.55	
Otras Cuentas por pagar			
<b>Total Pasivos financieros</b>	<b>164,786</b>	<b>182,944</b>	

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

Nota # 5				
Cuentas por Cobrar	Año 2016	Año 2017	Movimiento	
Cientes	49,680	37,050	- 12,630	( 1 )
Cientes por facturar	10,249	8,090	- 2,158	
<b>Total Cuentas por Cobrar</b>	<b>59,928.68</b>	<b>45,140.28</b>	<b>-14,788.40</b>	
Cientes saldos menor a 30 días	0.00	( 1 )		
Cientes saldos mayor a 30 días	37,050.00			
<b>Saldo total Cientes a 17-12-31</b>	<b>37,050.00</b>			

Nota # 6			
Inventarios	Año 2016	Año 2017	Movimiento
Inventario de terrenos	572,504	572,504	-
<b>Total Inventarios</b>	<b>572,504</b>	<b>572,504</b>	<b>0</b>

Nota # 7			
Gastos Anticipados	Año 2016	Año 2017	Movimiento
Anticipo a terceros	144,504	1,940	
Otros anticipos	-	145,704	145,704
Credito tributario IVA	-	2,334	2,334
Otros impuestos	18,088	17,916	- 172
<b>Total Gastos Anticipados</b>	<b>162,592</b>	<b>167,893</b>	<b>5,302</b>

Nota # 8				
Propiedad, planta y Equipo				
MOVIMIENTO COSTO	Año 2016	Movimiento	Año 2017	
Maquinaria y Equipo	165,305	-	165,305	
Equipos de computacion	3,758	-	3,758	
Vehiculos	25,438	-	25,438	
Terreno	-	-	-	
Terrenos propiedad de inversion	1,341,729	- 7,543	1,334,186	( 2 )
<b>TOTAL</b>	<b>1,536,230</b>	<b>- 7,543</b>	<b>1,528,687</b>	
Depreciación	Año 2016	Aumentos	Año 2017	
Muebles y Enseres	- 157,476	157,476	-	
Maquinaria y Equipo	-	174,007	- 174,007	
<b>TOTAL</b>	<b>- 157,476</b>	<b>16,531</b>	<b>- 174,007</b>	
( 2 )	Avalúo realizado por la empresa Chiriboga & Asociados el 19 de octubre de 2012			

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<b>Nota # 9</b>			
<b>Otros Activos</b>	<b>Año 2016</b>	<b>Año 2017</b>	<b>Movimiento</b>
Inversiones en Partes Relacionadas	920	900	- 20
Inversiones no corrientes diversas	67,741	67,741	-
<b>Total Otros Activos</b>	<b>68,661</b>	<b>68,641</b>	<b>- 20</b>

<b>Nota # 10</b>			
<b>Cuentas por Pagar</b>	<b>Año 2016</b>	<b>Año 2017</b>	<b>Movimiento</b>
Proveedores	4,432	1,792	- 2,640
Cuentas por pagar participes	150,063	170,966	20,903
Cuentas por pagar con la administración tributaria	620	636	16
Cuentas por pagar trabajadores	1,060	2,752	1,692
Anticipo Impuesto a la Renta	8,611	5,897	- 2,715
Impuesto a la Renta por pagar ejercicio	-	-	-
Cuentas por Pagar IESS	-	902	902
		-	-
<b>Total Cuentas por pagar</b>	<b>164,786</b>	<b>182,944</b>	<b>18,157</b>

<b>Nota # 11</b>			
<b>Cuentas por Pagar no corrientes</b>	<b>Año 2016</b>	<b>Año 2017</b>	<b>Movimiento</b>
Proveedores cuentas no corrientes	946,532	946,532	-
Provision Jubilacion Patronal y desahucio	3,487	1,501	- 1,985
<b>Total Cuentas por pagar no corrientes</b>	<b>950,018</b>	<b>948,033</b>	<b>- 1,985</b>

<b>Nota # 12</b>					
<b>Capital Social</b>					
<b>Accionistas</b>	<b>Año 2016</b>		<b>Año 2017</b>		<b>Movimiento</b>
		<b>%</b>	<b>Capital Total</b>	<b>%</b>	
Castro & Castro Constructora Cia Ltda.	833	16.66%	833	16.66%	-
Garcia Bedon Yolanda Victoria	833	16.66%	833	16.66%	-
Hersa Hernan Salgado Cia Ltda	1,250	25.00%	1,250	25.00%	-
Monolitica Cia Ltda	2,084	41.68%	2,084	41.68%	-
<b>Total Capital</b>	<b>5,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>-</b>

**NOTA 13.- BENEFICIOS DEFINIDOS**

Con posterioridad a la fecha de emisión de los estados financieros, por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, la Compañía aplicó las mejoras anuales a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIF), ciclo 2012-2014 a partir del 1 de enero del 2016. Por lo que a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el párrafo 177 de la NIC 19 reformada, aplicó la modificación desde el comienzo del periodo comparativo más antiguo presentado en los estados financieros en los que aplicó la modificación.

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

El resultado de esta aplicación, han sido establecidos los estados financieros por los años terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016.

- (1) Según disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios de forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).
- (2) Según lo establecido en el Código del 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.

Las hipótesis actuariales utilizadas por un actuario externo con efecto para los ejercicios **2017** e **INGRESOS DIFERIDOS**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
Tasa de descuento	4,00%	4,00%	
Tasa esperada de incremento salarial	3,00%	3,00%	
Rotacion del personal	14,00%	12,00%	
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002	
El cálculo de los beneficios definidos para los empleados a largo plazo fue realizado por un actuario independiente calificado.			

**NOTA 14.-INGRESOS DIFERIDOS**

Corresponde a ingresos facturados y que aún no se han incurrido en horas de prestación de servicios profesionales; éstos se reconocen en resultados según el avance de los proyectos contratados.

**NOTA 15.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Las transacciones más importantes realizadas durante los años 2017 y 2016 con partes relacionadas se refieren a servicios adicionales de mantenimiento.

**NOTA 16.- GASTOS POR NATURALEZA**

<b>Cuentas</b>	<b>Saldo al diciembre 2016</b>	<b>Saldo al diciembre 2017</b>	<b>Movimiento</b>
Gastos Administración y Ventas	110,122	141,519	31,397.65
Depreciaciones	16,531	16,531	-
Gastos financieros	2,330	303	- 2,027.06
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>128,983</b>	<b>158,353</b>	<b>29,370.59</b>

**NOTA 17.- CAPITAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de **2017** y **2016** fue de US\$ **5.000**, dividido en **5.000** cuotas de US\$ **1** cada una.

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..**

**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

**NOTA 18.- RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no puede distribirse en efectivo, pero puede capitalizarse o aplicarse a la absorción de pérdidas. Por los años **2017 y 2016** no apropió dicha reserva, considerando que la misma alcanzó los montos establecidos.

**NOTA 19.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha **6 de abril del 2017**, por parte del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

**NOTA 20.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del **2017** y la fecha de emisión de estos estados financieros, **6 de abril del 2018**, 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.