

CREAALL CONSULTORES

Carlos Espinosa

Auditor

RNAE 367

Teléfono: 0988166302

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Socios

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

Quito, 22 de abril del 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, los cuales comprenden los estados posición financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados de ganancias y pérdidas y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, su desempeño financiero y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 de nuestro informe.

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.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros.

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información

Financiera, así como del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.,** de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando dicho principio contable, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de hacerlo. Los encargados del gobierno 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.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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:

- 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.
- Obtuvimos un 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 eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

- 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.

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

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 2018**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
CORTADOS A 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017
EXPRESADO EN DOLARES NORTEAMERICANOS**

ACTIVO		2.017	2.018	Movimiento
Activo Corriente				
Caja y Equivalentes de Efectivo	Nota # 7	-1.130	15.466	16.596
Cuentas por Cobrar	Nota # 8	45.140	26.185	-18.955
Inventarios	Nota # 9	572.504	572.504	0
Gastos Anticipados	Nota # 10	167.893	140.946	-26.947
Total Activo Corriente		784.408	755.101	-29.307
Propiedad, planta y Equipo	Nota # 11	1.528.687	1.490.396	-38.291
Depreciación	Nota # 11	-174.007	-151.764	22.244
Otros Activos	Nota # 12	68.641	68.641	0
Total Activo no corriente		1.423.321	1.407.274	-16.047
Total Activo		2.207.729	2.162.375	-45.354

Gerente General

Contador General

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
CORTADOS A 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017
EXPRESADO EN DOLARES NORTEAMERICANOS**

PASIVO		2.017	2.018	Movimiento
Pasivo corriente				
Cuentas por Pagar	Nota # 13	182.944	135.850	-47.094
Total Pasivo corriente		182.944	135.850	-47.094
Cuentas por Pagar no corrientes	Nota # 14	948.033	948.033	0
Total Pasivo no corriente		948.033	948.033	0
Total Pasivo		1.130.977	1.083.883	-47.094

PATRIMONIO		2.017	2.018	Movimiento
Capital social suscrito y pagado	Nota # 16	5.000	5.000	0
Reserva Legal		759	759	0
Resultados ejercicios anteriores ganancias		13.174	13.174	0
Resultados ejercicios anteriores perdida		-92.864	-136.215	-43.351
Resultados ejercicios anteriores APPV		1.194.034	1.194.034	0
Utilidad o perdida del ejercicio		-43.351	1.740	45.091
Total Patrimonio		1.076.752	1.078.492	1.740
Total Pasivo mas Patrimonio		2.207.729	2.162.375	-45.354

Gerente General_____
Contador General

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

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
CORTADOS A 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017
EXPRESADO EN DOLARES NORTEAMERICANOS**

Cuentas	Saldo al diciembre 2017	Saldo al diciembre 2018	Movimiento
Ingresos Operacionales	12.923	15.607	2.684,26
Utilidad Bruta en Ventas	12.923	15.607	2.684,26
Ingresos No Operacionales	102.080	118.511	16.431,19
TOTAL INGRESOS BRUTOS	115.003	134.118	19.115
Gastos Administración y Ventas	141.519	115.201 -	26.318,49
Depreciaciones	16.531	14.746 -	1.784,97
Gastos financieros	303	153 -	150,66
TOTAL GASTOS	158.353	132.378 -	25.975,16
Resultado del Ejercicio	- 43.351	1.740	45.091

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 2018

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado al 31 de diciembre del 2018
Método indirecto (se parte utilidad neta y se suma o resta otros movimientos)

Acción	Flujo de efectivo de actividades operativas	USD
	Utilidad neta	4.019
	Ajustes para determinar el efectivo de las Actividades operativas:	
	Costos financieros	0
Ingreso	Impuesto a las ganancias	0
	Gastos por depreciacion y amortizacion	16.531
	Deterioro del valor de PPE	0
	Activos intangibles (con vida definida se amortiza; sin vida definida no)	0
	Utilidad en la venta de PPE que no es efectivo	
Disminucion	Cuentas por Cobrar	43.256
Incremento	Inventarios	0
Incremento	Gastos prepagados	0
Disminucion	Cuentas por pagar	-47.207
Disminucion	Efectivo por obligaciones de beneficios a empleados	-1
	Flujo neto de caja actividades operativas	16.597

Acción	Flujo de efectivo de actividades de inversion	USD
Incremento	Precio de venta PPE	0
Incremento	Compras PPE	0
Incremento	Efectivo por inversiones no corrientes	0
	Flujo neto de caja de actividades de inversion	0

Acción	Flujo de efectivo de actividades de financiamiento	USD
Incremento	Efectivo por arrendamiento financiero	0
Incremento	Dividendos para los accionistas	0
	Dividendos para los accionistas	0
	Flujo neto de caja de actividades de financiamiento	0

Incremento	Total flujos de efectivo	16.597
	Saldo al inicio ejercicio	-1.130
	Saldo al final del ejercicio	15.466

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 2018

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS DEL PATRIMONIO
CORTADOS A 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017
EXPRESADO EN DOLARES NORTEAMERICANOS

Movimientos	Capital social suscrito y pagado	Reserva Legal	Resultados ejercicios anteriores ganancias	Resultados ejercicios anteriores perdida	Resultados ejercicios anteriores APPV	Utilidad o perdida ejercicio anterior	Utilidad o perdida del ejercicio	Total Patrimonio
Saldo inicial al 01-01-2017	5.000	759	13.174	- 92.864	1.194.034	-	- 43.351	1.076.752
								-
Transferencia a Resultados anteriores				- 43.351			43.351	-
								-
								-
								-
								-
Resultado ejercicio 2018							1.740	1.740
								-
Saldo inicial al 01-01-2018	5.000	759	13.174	- 136.215	1.194.034	-	1.740	1.078.492
	5.000	759	13.174	- 136.215	1.194.034	-	1.740	1.078.492

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 2018

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

1.- INFORMACION GENERAL

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 Superintendencia de Compañías, mediante Resolución # 87.1.2.1.01395.

La compañía tiene un plazo de duración 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 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.- ESTADO DE CUMPLIMIENTO, BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES

POLÍTICAS CONTABLES

Estado de Cumplimiento - Los estados financieros de la Compañía fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las NIIF comprenden todas las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) vigentes, así como todas las interpretaciones relacionadas emitidas por el International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), incluyendo aquellas emitidas previamente por el Standing Interpretations Committee (SIC).

Bases de Presentación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición.

Aprobación de los estados financieros separados

Los estados financieros separados **INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 9bril del

2019 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

Principales políticas contables. A continuación, se presentan las políticas contables más significativas seguidas por la Compañía, las cuales han sido aplicadas consistentemente en la preparación de su información financiera en los años que se presentan, a menos que se especifique lo contrario:

a.- Uso de Estimaciones y Juicios - Al preparar los estados financieros, la administración de la Compañía no ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbre y utilización del juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

b.- 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

c.- Instrumentos Financieros - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra empresa. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se transforma en una parte de los acuerdos contractuales del instrumento correspondiente.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de los mismos, excepto para aquellos clasificados a su valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente reconocidos a su valor razonable y cuyos costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión, son reconocidos inmediatamente en la ganancia o pérdida del periodo.

- **Activos Financieros** - Las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en cuentas utilizando el método de contabilidad de la fecha de la contratación, en la cual se reconocen a la mencionada fecha: a) el activo a recibir y el pasivo a pagar, y (b) la baja en cuentas del activo que se vende, el reconocimiento del eventual resultado en la venta o disposición por otra vía, y el reconocimiento de una partida a cobrar procedente del comprador.

A partir del 1º de enero de 2018, todos los activos financieros reconocidos dentro del alcance de la Norma Internacional de Información Financiera No. 9, "Instrumentos Financieros" son requeridos a ser posteriormente medidos al costo amortizado o valor razonable basado en el modelo de negocios de la entidad para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de cada activo financiero.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Las siguientes elecciones/designaciones irrevocables pueden ser aplicadas en el reconocimiento inicial de un activo financiero sobre una base específica:

- Elegir irrevocablemente el presentar los cambios en el valor razonable en otro resultado integral (VRCORI), para una inversión en un instrumento de patrimonio que no es mantenida para negociar ni es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios para la cual es aplicable NIIF 3; y
- Designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cubre el criterio de costo amortizado o VRCORI, para presentar los cambios en su valor razonable en resultados (VRCCR), cuando hacerlo elimina o reduce significativamente una incongruencia contable (referida posteriormente como opción de valor razonable).

Deterioro de Valor Activos Financieros - Se reconocen correcciones de valor por las pérdidas crediticias esperadas (PCE) de los siguientes instrumentos que no son medidos a VRCCR (en los casos aplicables):

- Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos

Con la excepción de los activos financieros comprados con deterioro de valor crediticio, (comprados u originados, no aplicables a la Compañía) las PCE son medidas mediante una corrección de valor por pérdidas a una cantidad igual a:

- Pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses (pérdidas crediticias esperadas que resulten de los eventos de incumplimiento en el instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de presentación de los estados financieros, referidas como Etapa 1); o
- Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo (pérdidas crediticias esperadas que resulten de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida del instrumento financiero)

La corrección de valor por pérdidas para las pérdidas crediticias esperadas (PCE) durante el tiempo de vida del activo es requerida para un instrumento financiero si el riesgo crediticio en ese instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial. Para todos los otros instrumentos financieros, las PCE son medidas a una cantidad igual a las PCE en los próximos 12 meses. Detalles sobre la determinación de un incremento significativo en el riesgo crediticio se muestran en las revelaciones referentes a Riesgos Financieros, en la sección de Riesgos de Crédito.

La Compañía eligió la política de reconocer de las PCE durante el tiempo de vida del activo para todas las cuentas por cobrar comerciales, incluyendo aquellas que contengan un componente financiero significativo.

Las PCE corresponden a la estimación ponderada de probabilidades del valor presente de las pérdidas crediticias. Estas se miden como el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados (o contractualmente

exigibles en el caso de compromisos de préstamos y contratos de garantía emitidos) a la Compañía, y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir resultante del promedio de múltiples escenarios económicos futuros, descontados a la Tasa de Interés Efectiva del activo correspondiente. Para ello, la Compañía considera información razonable y con respaldo acerca de eventos pasados, condiciones corrientes y pronósticos razonables y con respaldo de condiciones económicas futuras, además del historial de pérdidas que han tenido para las cuentas por cobrar, el cual se convierte en el componente más significativo de la evaluación.

Activos Financieros con Deterioro Crediticio (Cuentas por Cobrar) - Un activo financiero tiene un deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tengan un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros esperados del activo financiero. Incluye, entre otros, datos observables acerca de los siguientes eventos:

- Dificultad financiera importante del deudor, emisor o prestatario;
- Incumplimiento del contrato, tal como un evento de mora o vencimiento;
- Concesiones otorgadas al deudor en consideraciones especiales, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor;
- Probabilidad que el deudor entre en bancarrota u otra reorganización financiera;
- Desaparición de un mercado activo para el activo financiero a causa de dificultades financieras; o
- Compra de un activo financiero con un descuento significativo que refleja las pérdidas de crédito incurridas.

Probablemente no sea posible identificar un solo evento discreto; en cambio, el efecto combinado de varios eventos puede haber causado que el activo se considere con un deterioro crediticio. La Compañía evalúa si los instrumentos de deuda que son activos financieros medidos al costo amortizado o a VRCORI tienen deterioro crediticio en cada fecha de presentación de estados financieros.

Un crédito se considera con deterioro crediticio cuando se otorga una concesión al deudor debido a un deterioro en la condición financiera del deudor, a menos que haya evidencia de que, como resultado de otorgar a la concesión, el riesgo de no recibir los flujos de efectivo contractuales se ha reducido significativamente, y no existen otros indicadores de deterioro. Para activos financieros donde concesiones se contemplan, pero no se conceden, el activo se considera deteriorado cuando hay evidencia observable de deterioro crediticio, incluyendo el satisfacer con la definición de incumplimiento.

Definición de Incumplimiento - La definición de incumplimiento se utiliza para medir el monto de PCE y en la determinación de si la corrección de valor por pérdidas se

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

basa en pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses o pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, ya que el incumplimiento es un componente de la probabilidad de incumplimiento (PI) que afecta tanto a la medición de la PCE como a la identificación de un aumento significativo en el riesgo crediticio.

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento:

- El deudor presenta una mora de más de 90 días en cualquier obligación de crédito importante con la Compañía; o
- Es poco probable que el deudor pague sus obligaciones de crédito a la Compañía en su totalidad.

La definición de incumplimiento es apropiadamente adaptada para reflejar las diferentes características de los diferentes tipos de activos. Los sobregiros son considerados como en mora en el momento que el cliente ha incumplido un límite recomendado o ha sido informado de un límite menor que el saldo pendiente actual.

Al evaluar si es poco probable que el deudor pague su obligación crediticia, la Compañía toma en cuenta tanto indicadores cuantitativos como cualitativos. La Compañía utiliza una variedad de fuentes de información para evaluar el incumplimiento, que se desarrollan internamente o se obtienen de fuentes externas.

Como punto de partida, cuando un activo tiene más de 30 días en mora, la Compañía considera que se ha producido un aumento significativo en el riesgo crediticio, y el activo se encuentra en la Etapa 2 del modelo de deterioro, es decir, el margen de pérdida se mide como la PCE durante el tiempo de vida del activo.

Modificación y baja en Cuentas de Activos Financieros - Una modificación de un activo financiero ocurre cuando los términos contractuales que rigen los flujos de efectivo de un activo financiero son renegociados o de otra forma modificados entre el reconocimiento inicial y el vencimiento del activo financiero. Una modificación afecta a la cantidad y/o calendario de los flujos de efectivo contractuales ya sea inmediatamente o en una fecha futura. Además, la introducción o ajuste de los convenios existentes constituirían una modificación incluso si estos convenios nuevos o ajustados todavía no afectan los flujos de efectivo de manera inmediata, pero puede afectar los flujos de efectivo dependiendo de si el convenio se cumple o no (por ejemplo, un cambio para aumentar en la tasa de interés cuando se violan los convenios).

La Compañía renegocia deudas de clientes en dificultades financieras para maximizar el cobro y minimizar el riesgo de incumplimiento. Refinanciamientos son otorgados en los casos en que, aunque el deudor ha hecho todos los esfuerzos razonables para pagar en virtud de los términos del contrato original, existe un alto riesgo de incumplimiento o el incumplimiento ya ha ocurrido y se espera que el

deudor cumpla con los términos revisados. Los términos revisados en la mayoría de los casos incluyen una extensión del vencimiento de la deuda, cambios en el calendario de los flujos de efectivo, reducción en la cantidad de flujos de efectivo adeudados (condonaciones de capital e intereses) y enmiendas a los convenios.

Cuando se modifica un activo financiero, la Compañía evalúa si esta modificación da lugar a una baja en cuentas. De acuerdo con la política de la Compañía una modificación da como resultado una baja en cuentas del activo financiero cuando se dan lugar a términos sustancialmente diferentes a los originalmente planteados, tanto desde el punto de vista cuantitativo como cualitativo.

Cancelaciones de Activos Financieros - Los activos financieros son cancelados cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar el activo financiero (ya sea en su totalidad o una parte de ella). Este es el caso cuando la Compañía determina que el deudor no tiene activos o fuentes de ingresos que podrían generar suficientes flujos de efectivo para reembolsar los montos sujetos a la cancelación. Una cancelación constituye un evento de baja en cuentas. La Compañía puede aplicar medidas de ejecución a los activos financieros dados de baja. Las recuperaciones resultantes de las medidas de ejecución dan lugar a ganancias por deterioro.

Presentación de las Correcciones de Valor por PCE - Las correcciones de valor por PCE, en caso de existir, se presentan en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

- Para activos financieros medidos al costo amortizado: como una deducción del valor en libros bruto de los activos;
- Para activos financieros en instrumentos de deuda medidos a VRCORI: no se reconoce ninguna corrección de valor en el estado de situación financiera dado que el valor en libros es el valor razonable. Sin embargo, la corrección de valor se incluye como parte del monto de la revaluación en las otras reservas de patrimonio;
- Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera: como provisión; y
- Donde un instrumento financiero incluye tanto un componente utilizado como un componente no utilizado, y la Compañía no puede identificar la PCE en el componente de compromiso de préstamo por separada del componente utilizado: la Compañía presenta una corrección de valor combinada para ambos componentes. El monto combinado se presenta como una deducción del valor en libros bruto de los componentes utilizados. Cualquier exceso de la corrección de valor sobre la cantidad bruta del componente utilizado se presenta como una provisión.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

- **Pasivos Financieros** - Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta la sustancia económica del contrato.

Un pasivo financiero es una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad bajo condiciones que son potencialmente desfavorables para la Compañía, o un contrato que será o puede ser resuelto con instrumentos de patrimonio propios la Compañía, y es un contrato no derivado por el cual la Compañía está, o puede estar obligada, a entregar un número variable de sus propios instrumentos de patrimonio, o un contrato derivado sobre patrimonio propio que será o puede ser resuelto de otra manera que no sea por el intercambio de una cantidad fija de efectivo (u otro activo financiero) por un número fijo de instrumentos de patrimonio propio de la Compañía.

Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Compañía una vez deducidos todos sus pasivos. La recompra de instrumentos de patrimonio propios de la Compañía se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia/pérdida en ganancias o pérdidas en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Compañía.

Los pasivos financieros mantenidos por la Compañía se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como otros pasivos financieros.

Pasivos Financieros al Valor Razonable con Cambio en Resultados (VRCR) - Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, cuando se clasifican como mantenidos para negociar o, en su reconocimiento inicial, han sido designados por la Compañía para ser contabilizados a VRCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se incurre principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro inmediato;
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que se gestionan conjuntamente y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado y eficaz como un instrumento de cobertura.

Un pasivo financiero distinto a aquellos mantenidos para negociar o contraprestación contingente que podría ser pagada por un adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser clasificado como pasivo financiero a VRCR si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la valoración o en el reconocimiento; o

- Los pasivos financieros forman parte de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, los cuales son gestionados y evaluados según el criterio del valor razonable, de acuerdo con una estrategia documentada de inversión o de gestión del riesgo de la Compañía, y cuya información es provista internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la IFRS9 permita designar a todo el contrato híbrido (combinado) como un activo financiero o un pasivo financiero a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se presentan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas en los cambios del valor razonable de estos pasivos se reconocen contra la ganancia o pérdida del período en que se producen, hasta la extensión de que no sean parte de una relación de cobertura. Las ganancias y pérdidas reconocidas incluyen cualquier interés causado por dichos pasivos financieros.

Al determinar si reconocer los cambios en el riesgo crediticio del pasivo financiero en ORI creará o ampliará una incongruencia contable en la utilidad o pérdida, la Compañía evalúa si espera que los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo sean compensados en utilidad o pérdida por un cambio en el valor razonable de otro instrumento financiero medido a VRCCR. Esta determinación se hace en el reconocimiento inicial.

Otros Pasivos Financieros - Los otros pasivos financieros, incluyendo préstamos y obligaciones bancarias, son registrados con posterioridad a su reconocimiento inicial al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, reconociéndose el gasto de interés a lo largo del período correspondiente.

Baja en Cuentas de Pasivos Financieros - La Compañía da de baja en cuentas a los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía son pagadas, canceladas o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagable se reconoce en resultados.

Cuando la Compañía intercambia con un prestamista/acreedor existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, tal intercambio se contabiliza como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. De manera similar, la Compañía contabiliza una modificación sustancial de los términos de una obligación existente, o parte de ella, como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo. Se supone que los términos son sustancialmente diferentes si el valor presente descontado de los flujos de efectivo bajo los nuevos términos, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida y descontada utilizando la tasa efectiva original es por lo menos un 10% diferente del valor presente descontado de los flujos de efectivo restantes del pasivo financiero original.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

- d. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo se muestran al costo. La Compañía considera como equivalentes de efectivo todos los valores negociables altamente líquidos adquiridos con plazos de vencimiento originales iguales o inferiores a tres meses.
- e. **Mejoras a Propiedad Arrendada, Mobiliario y Equipo** - Las mejoras a propiedad arrendada se registran al costo y se deprecian bajo el método de línea recta de acuerdo a la política global de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA, con base a un período estimado de 15 años o al plazo del arrendamiento, el que sea menor (Nota 16).

El mobiliario y equipo se mantiene registrado al costo de adquisición. La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la política global de Fitch, como se menciona a continuación:

Detalle	Vida Útil Estimada
Mobiliario	5 años
Equipo de cómputo	3 años

El mobiliario y equipo adquirido hasta 2017, y en libros al cierre 2018, se deprecia según la regulación local, 10 años y 3 años, respectivamente.

Las ganancias o pérdidas resultantes de ventas o retiros de activos fijos son determinados al comparar el producto de la venta con el valor en libros y se reconocen en los resultados del período en que se realizan.

- f. **Deterioro de Activos no Financieros** - Los activos que tienen una vida útil indefinida, no son sujetos a amortización, y son revisados anualmente en cuanto a su deterioro. Los activos que son sujetos a amortización son revisados en cuanto a deterioro cuando los eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros del activo podría no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida en tanto el valor en libros excede su valor recuperable. El valor recuperable es el monto más alto obtenido entre el valor de venta y el valor en uso. El valor de venta equivale al valor que se obtiene en una transacción en condiciones de mercado, menos los costos necesarios estimados para llevar a cabo la venta. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final de su vida útil.
- g. **Arrendamientos – Arrendamientos Operativos como Arrendatario** - Los arrendamientos donde una porción significativa de los riesgos y beneficios de propiedad son mantenidos por el arrendador son clasificados como arrendamientos operativos. Los pagos hechos bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido por parte del arrendador) son reconocidos en el estado del resultado integral bajo el método de línea recta con base en el plazo del arrendamiento.

A la fecha, la compañía no ha cuantificado los efectos del cambio a la NIIF 16, "Arrendamientos", que entra en vigencia a partir del 1º de enero de 2019.

- h. Cuentas por Pagar** - Las cuentas por pagar son inicialmente reconocidas al valor justo y medidas posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.
- i. Impuesto sobre la Renta Corriente y Diferido** - El gasto de impuesto sobre la renta del período incluye el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto es reconocido en el estado del resultado integral, excepto aquellos casos relacionados con partidas reconocidas directamente en el patrimonio. En estos casos, el impuesto es reconocido también en el patrimonio.

El cargo por impuesto sobre la renta corriente es calculado con base en los lineamientos de las leyes vigentes a la fecha del estado de situación financiera. La Administración evalúa periódicamente las posiciones reflejadas en las declaraciones de impuestos con respecto a aspectos en los que las regulaciones fiscales aplicables sean sujetas a interpretación. Las provisiones reflejan los montos de impuestos que se espera pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce usando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para propósitos financieros y los valores utilizados para efectos fiscales. El impuesto diferido se calcula utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se espera esté vigente en el momento en que las diferencias temporales sean realizadas o liquidadas.

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo en la extensión que sea probable que existan utilidades gravables suficientes que permitan la utilización de las diferencias temporales.

- j. Reserva Legal** - De acuerdo con la ley, la reserva legal para las compañías de responsabilidad limitada, en cada anualidad la compañía segregará, de las utilidades líquidas y realizadas, el 5% para este objeto, la cual formará un fondo de reserva hasta que este alcance por lo menos el 20% del capital social.

En compañías anónimas, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio, se tomará un porcentaje no menor del 10%, destinado a formar parte de la reserva legal, hasta que este alcance por lo menos el 50% del capital social.

Entendiéndose por utilidad líquida, la que se determina en el Estado de Pérdidas y Ganancias después del 15% de participación de trabajadores, o antes del cálculo del 25% impuesto a la renta.

Sin embargo, el SRI considera la utilidad neta (utilidad líquida menos el impuesto a la renta) para determinar la reserva legal. Lo cual difiere con lo que establece la Ley de Compañías.

Según el cuadro 29 del informe de auditores tributarios y la guía práctica para la conciliación tributaria del Servicio de Rentas Internas, la reserva legal se la determina de utilidad neta y no de la utilidad líquida como lo establece la Ley de Compañías.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

k. Reconocimiento de Ingresos - La Compañía reconoce sus ingresos cuando el monto del ingreso puede ser medido con fiabilidad, es probable la generación de beneficios económicos futuros y se han cumplido los siguientes criterios:

- **Ingresos por Servicios** - Los ingresos por la calificación inicial de entidades y de títulos y valores de empresas emisoras, así como por las revisiones de las calificaciones, son cobrados por adelantado y registrados inicialmente como producto diferido. Posteriormente, son reconocidos como ingresos mensualmente durante el ciclo que cubre el servicio respectivo. Dada la naturaleza de los servicios prestados, la predictibilidad y los cortos plazos establecidos, se considera que el método de línea recta refleja adecuadamente los ingresos de operación de la Compañía.
- **Ingresos por Intereses** - Se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, teniendo en cuenta el rendimiento efectivo del activo.

l. Beneficios a Empleados –

- **Obligaciones por Pensión** - La Compañía no tiene ninguna obligación adicional por la administración de dichos aportes ni por los activos de ningún fondo. Si se presentaren las contribuciones son reconocidas como gastos al momento en que se realizan. La Compañía no tiene planes de beneficios definidos.
 - **Beneficios por Terminación** - El principal beneficio por terminación es el de la jubilación patronal. La legislación laboral ecuatoriana establece el pago de este beneficio en caso de interrupción laboral por jubilación.
- m. Plan de Incentivos a Largo Plazo** – Corresponden a beneficios para el personal por su gestión pagaderos en un período de tres años. Estos beneficios son valuados a su valor razonable en forma independiente.
- n. Adopción de las Revisiones y de Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera** - En el año en curso, la Compañía conoce y aplica una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB") las cuales son obligatorias y entran en vigor a partir de los ejercicios que inicien en o después del 1º de enero de 2018.
- **Modificaciones a la NIC 7 - Iniciativa de Revelación** - Las modificaciones a la NIC 7, dentro del marco de la iniciativa de revelaciones (modificaciones a la NIC 7), se establecen con el objetivo de que las entidades proporcionen revelaciones que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar los 21 cambios en los pasivos, derivados de las actividades de financiamiento. La aplicación de esta modificación no ha tenido impacto en los estados financieros de la Compañía.
 - **Modificaciones a la NIC 12 - Reconocimiento de Activos por Impuesto Diferido sobre Pérdidas no Realizadas** - La Compañía ha aplicado esta enmienda en el año 2017. La enmienda aclara como una entidad evalúa si existirá suficiente utilidad gravable a la cual aplicar diferencias temporales deducibles. La aplicación de esta enmienda no ha tenido impacto en los estados financieros de la Compañía.
 - **Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014** - Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen modificaciones a varias NIIF, las cuales no tienen aún una fecha

efectiva de vigencia, por lo que las mismas no han sido adoptadas. Se presenta un resumen de esas modificaciones:

- Las modificaciones a la NIIF 5 presentan una orientación específica para cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos para disposición) de mantenidos para la venta a mantenidos para la distribución a los propietarios (o viceversa). Las modificaciones aclaran que dicho cambio debe ser considerado como una continuación del plan original de disposición de activos y que por lo tanto los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta no son aplicables. Las enmiendas también aclaran los lineamientos para cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
 - Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de servicio implica involucramiento continuo en un activo transferido con el propósito de hacer las revelaciones requeridas en relación con los activos transferidos.
 - Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe ser determinada en función de los rendimientos de mercado sobre los bonos corporativos de alta calidad, vigentes a la fecha de los estados financieros. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser hecha a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas en que no existe un mercado amplio para tales bonos corporativos de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado al final del período de presentación del informe, sobre bonos del gobierno denominados en esa moneda.
- **NIIF 9 - Instrumentos Financieros** - La NIIF 9, emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue posteriormente modificada en octubre del 2010 para incluir requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y 22 para su desreconocimiento, y en noviembre del 2013, para incluir nuevos requerimientos para la contabilidad de coberturas en general. Otras modificaciones a la NIIF 9 fueron emitidas en julio del 2014, principalmente para incluir a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición al introducir la categoría de medición de "valor razonable a través de otro resultado integral" ("FVTOCI", por sus siglas en inglés) para ciertos instrumentos simples de deuda.

Los principales requerimientos de la NIIF 9 se describen a continuación:

La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de la NIC 39, Instrumentos Financieros; Reconocimiento y Medición, sean medidos posteriormente al costo amortizado o a su valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negocios cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujos de efectivo contractuales que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente, generalmente se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo es alcanzado mediante el cobro de los flujos de efectivo y la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales para los activos financieros que den origen en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente de principal e intereses sobre el monto principal adeudado, son generalmente medidos a FVTOCI. Todas las otras inversiones en instrumentos de deuda y de capital se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

posteriores. Adicionalmente, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación o que no es una consideración contingente reconocida por el adquirente en una combinación de negocios a la que le aplique la NIIF 3) en otro resultado integral, con solamente los ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la utilidad o pérdida del período.

En cuanto a los pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados, la NIIF 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo, sea presentado en otro resultado integral, salvo que el reconocimiento de dichos cambios en otro resultado integral creara o incrementara un descalce contable en el estado de resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a la NIC 39, el monto completo del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como a valor razonable a través de resultados se presentaba en el estado de resultados.

En relación con el deterioro de activos financieros, la NIIF 9 requiere que sea utilizado el modelo de pérdidas crediticias esperadas, en lugar del modelo de pérdidas crediticias incurridas como lo indica la NIC 39. El modelo de pérdidas crediticias incurridas requiere que la entidad reconozca las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en dichas pérdidas crediticias en cada período de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, no es necesario esperar a que ocurra una afectación en la capacidad crediticia para reconocer la pérdida.

- **NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes** - En mayo del 2014 se emitió la NIIF 15 que establece un modelo integral único para ser utilizado por las entidades en la contabilización de los ingresos provenientes de contratos con clientes. Cuando entre en vigencia la NIIF 15, reemplazará los lineamientos actuales de reconocimiento de ingresos, incluidos en la NIC 18: Ingresos, la NIC 11: Contratos de Construcción, y sus interpretaciones relacionadas.

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad debe reconocer los ingresos que representen la transferencia prometida de bienes o servicios a los clientes por los montos que reflejen las contraprestaciones que la entidad espera recibir a cambio de la entrega de dichos bienes o servicios. Específicamente, la norma introduce un enfoque de cinco pasos para reconocer los ingresos:

- Paso 1 - Identificación del contrato o contratos con el cliente;
- Paso 2 - Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- Paso 3 - Determinar el precio de la transacción;
- Paso 4 - Asignar el precio de la transacción a cada obligación de desempeño en el contrato;
- Paso 5 - Reconocer el ingreso cuando la entidad satisfaga la obligación de desempeño.

Conforme la NIIF 15, una entidad reconoce el ingreso cuando se satisface la obligación, es decir, cuando el "control" de los bienes o los servicios subyacentes a la obligación de desempeño, ha sido transferido al cliente.

Asimismo, se han incluido lineamientos específicos en la NIIF 15 para hacer frente a situaciones específicas. Además, se incrementa la cantidad de revelaciones requeridas. En

abril del 2016, la IASB emitió Aclaraciones a la NIIF 15 en relación con la identificación de las obligaciones de desempeño, consideraciones para identificar la relación agente vrs. principal, así como lineamientos aplicables a licencias.

- **Modificaciones a la NIIF 2 - Clasificación y Medición de las Transacciones por Pagos Basados en Acciones** - Las modificaciones a la NIIF 2: Pagos Basados en Acciones, aclaran la clasificación y la medición de las transacciones por pagos basados en acciones. Las modificaciones contienen aclaraciones y modificaciones dirigidas a la contabilización de transacciones de pagos basados 24 en acciones hechos en efectivo; la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones con características de liquidación neta, y la contabilización de las modificaciones de transacciones por pagos basados en acciones liquidadas en efectivo o liquidables mediante instrumentos de capital. Se permite la aplicación anticipada. Las modificaciones se aplican de manera prospectiva.
- **Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de Propiedades de Inversión** - Las modificaciones aclaran que una transferencia hacia o desde una propiedad de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple, o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, respaldada por evidencia observable de que se ha producido un cambio en el uso. Las enmiendas aclaran además que situaciones distintas de las enumeradas en la NIC 40 puede evidenciar un cambio en el uso, y que es posible un cambio en el uso de las propiedades en desarrollo (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades construidas).

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen en o después del 1º de enero de 2018 con una aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las enmiendas ya sea retrospectivamente (si esto es posible sin el uso de la retrospectiva) o prospectivamente. Se aplican disposiciones de transición específicas.

- **Mejoramientos Anuales a los Estándares NIIF Ciclo 2014 - 2016** - Se realizan algunas enmiendas relativas a:
 - NIIF 1 - Elimina las exenciones de corto plazo contenidas en los párrafos E3-E7 de la NIIF 1, porque ahora no son relevantes para su propósito.
 - NIC 28 - Aclara que la elección para medir a valor razonable a través de utilidad o pérdida una inversión en una asociada o un negocio conjunto que es tenido por una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, está disponible para cada inversión en una asociada o negocio conjunto sobre una base de inversión-por-inversión, a partir de su reconocimiento inicial.

La Compañía está en proceso de analizar los efectos, si hubiese alguno, que estas enmiendas pudieran tener en sus estados financieros.

- **Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Anticipada** - La interpretación aborda las transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones cuando; hay consideración que sea denominada o su precio sea fijado en una moneda extranjera; la entidad reconoce un activo de pago anticipado o un pasivo por ingresos diferidos con relación a esa consideración, por anticipado al reconocimiento del activo, gasto o ingreso relacionado;

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

ESTADO SEPARADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

y el activo de pago anticipado o el pasivo por ingresos diferidos es no-monetario. Las normas que entraron en vigor durante 2018 no tuvieron un impacto significativo en la compañía. o. NIIF Nuevas y Revisadas Emitidas no Vigentes a la Fecha - La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

Las normas que entraron en vigor durante 2018 no tuvieron un impacto significativo en la compañía. o. NIIF Nuevas y Revisadas Emitidas no Vigentes a la Fecha - La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

Norma o Interpretación	Ref.	Efectiva para los Períodos Anuales que Comiencen en o a partir del
NNIF 17 - Arrendamientos	I	1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada
Enmiendas a la NIIF 9 0 Características de Pago Anticipado con compensación Negativa	II	1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada
Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017 - Enmiendas a la NIIF 3 -	III	1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada
Combinaciones de Negocios, NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos NIC 12 - Impuestos sobre las ganancias y NIC 23 - Costos por Préstamos		
Enmiendas a la NIC 19 - Beneficios a los Empleados - Enmienda, Reducción o Liquidación de un Plan	IV	1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada
CINIIF 23 - Incertidumbre sobre el Tratamiento del Impuesto sobre las Ganancias	V	1 de enero de 2019, permitiéndose la aplicación anticipada

A la fecha, la compañía no ha realizado las mediciones de los efectos de la implementación de estas normas:

- I. **NIIF 16 - Arrendamientos** - La NIIF 16 brinda un modelo amplio para la identificación de acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros para los arrendadores y los arrendatarios. La NIIF 16 reemplaza la orientación actual sobre arrendamientos, incluida la NIC 17 Arrendamientos y las interpretaciones relacionadas cuando entre en vigencia para períodos contables que inicien el 1º de enero de 2019 o después. La fecha de aplicación inicial de la NIIF 16 para la Compañía será el 1º de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente lleva hacia adelante los requerimientos de contabilidad del arrendador en la NIC 17.

- Impacto de la Nueva Definición de Arrendamiento - La Compañía hará uso del recurso práctico disponible en la transición hacia la NIIF 16 de no reevaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. Por consiguiente, la definición de un arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y la CINIIF 4 continuará aplicándose a aquellos arrendamientos celebrados o modificados antes del 1º de enero de 2019.

El cambio en la definición de un arrendamiento se relaciona con el concepto de control. La NIIF 16 hace una distinción entre arrendamientos y contratos de servicio con base en si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos del uso de un activo identificado y
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

- Impacto en la Contabilidad de Arrendatario

- Arrendamientos Operativos - La NIIF 16 cambiará la manera en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos conforme a la NIC 17, que estaban fuera del balance general.

Con la aplicación inicial de la NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto que se especifique lo contrario más adelante), la Compañía:

- Reconocerá el derecho de uso de los activos y los pasivos de arrendamiento en los estados de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento;
- Reconocerá la depreciación del derecho de uso de los activos y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en los estados de pérdidas o ganancias;
- Separará el monto total de efectivo pagado en la porción del principal (presentado dentro de las actividades de financiamiento) y los intereses (presentados dentro de las actividades operativas) en el estado de flujos de efectivo.

Los incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de renta gratis) se reconocerán como parte de la medición del derecho de uso de los activos y los pasivos de arrendamiento conforme a la NIC 17 que dio como resultado el reconocimiento de un incentivo de pasivo de arrendamiento, amortizado como una reducción de los gastos de alquiler con base en el método de línea recta.

Conforme a la NIIF 16, el derecho de uso de los activos se pondrá a prueba para deterioro de conformidad con la NIC 36 Deterioro de activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Para los arrendamientos a corto plazo (plazo de arrendamiento de 12 meses o menos) y arrendamientos de activos de poco valor (tales como computadoras personales y mobiliario de oficina), la Compañía optará por reconocer un gasto de arrendamiento con base en el método de línea recta según lo permite la NIIF 16.

Arrendamientos Financieros - Las principales diferencias entre la NIIF 16 y la NIC 17 con respecto a los activos anteriormente mantenidos bajo un arrendamiento financiero es la medición de las garantías de valor residual brindadas por el arrendatario al arrendador. La NIIF 16 requiere que la Compañía reconozca como parte de su pasivo de arrendamiento únicamente el monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, en vez del monto máximo garantizado por la NIC 17. Con la aplicación inicial, la Compañía presentará el equipo previamente incluido en la propiedad, planta y equipo dentro del rubro para el derecho de uso de los activos y el pasivo de arrendamiento, previamente presentado dentro de los préstamos, se presentarán en un rubro separado para los pasivos de arrendamiento.

Impacto en la Contabilidad del Arrendador - Conforme a la NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamientos de manera diferente. No obstante, la NIIF 16 ha cambiado y expandido las revelaciones requeridas particularmente con respecto a cómo gestiona un arrendador los riesgos derivados de sus intereses residuales en los activos arrendados.

Conforme a la NIIF 16, un arrendador intermedio contabiliza el arrendamiento principal y el subarrendamiento como dos contratos separados. El arrendador intermedio está obligado a clasificar el subarrendamiento como un arrendamiento financiero u operativo en referencia al derecho de uso de los activos que se deriva del arrendamiento principal (no en referencia al activo subyacente como fue en el caso de la NIC 17).

- II. Enmiendas a la NIIF 9 - Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa** - Las enmiendas a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de pago anticipado cumple la condición de solamente pagos del principal e intereses (SPPI por su acrónimo en inglés), la parte que ejerce la opción podrá pagar o recibir una compensación razonable por el pago anticipado sin importar la razón del pago anticipado. En otras palabras, las características de pago anticipado con compensación negativa no dejan de cumplir automáticamente la condición SPPI.

La enmienda se aplica a los períodos anuales que inician el 1º de enero de 2019 o después, y se permite una aplicación temprana. Hay disposiciones transitorias específicas dependiendo de cuándo se aplicaron por primera vez las enmiendas, en relación con la aplicación inicial de la NIIF 9.

La Administración no prevé que la aplicación de las enmiendas en el futuro tendrá un impacto en los estados financieros de la Compañía.

- III. Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2015-2017 Enmiendas a la NIIF 3 - Combinaciones de Negocios, NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos, NIC 12 - Impuestos sobre las Ganancias y NIC 23 - Costos por Préstamos** - Las Mejoras anuales incluyen enmiendas a cuatro normas.

- **NIC 12 - Impuestos sobre las Ganancias** - Las enmiendas aclaran que una entidad debe reconocer las consecuencias del impuesto sobre las ganancias de los dividendos en las pérdidas o ganancias, otros resultados integrales o el patrimonio de acuerdo con el lugar donde la entidad originalmente reconoció las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Este es el caso de si las diferentes tasas imponibles aplican a ganancias distribuidas y no distribuidas.

- **NIC 23 - Costos por Préstamos** - Las enmiendas aclaran que, si un préstamo específico sigue pendiente después de que el activo relacionado está listo para su venta o uso previsto, ese préstamo se vuelve parte de los fondos que una entidad solicita en préstamo generalmente cuando calcula la tasa de capitalización sobre los préstamos generales.

- **NIIF 3 - Combinaciones de Negocios** - Las enmiendas a la NIIF 3 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, la entidad aplica los requerimientos para una combinación de negocios lograda por etapas, incluida una nueva medición de su interés previamente mantenido (PHI, por su acrónimo en inglés) en la operación conjunta al valor razonable. El interés previamente mantenido que debe medirse incluye cualquier activo no reconocido, los pasivos y la buena reputación comercial relacionada con la operación conjunta.

- **NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos** - Las enmiendas a la NIIF 11 aclaran que cuando una de las partes participa, pero no tiene control conjunto de una operación conjunta que es un negocio, obtiene el control conjunto de dicha operación conjunta, la entidad no vuelve a medir su interés previamente mantenido en la operación conjunta.

Todas las enmiendas están vigentes para los períodos anuales que inician el 1º de enero de 2019 o después y por lo general requieren una aplicación prospectiva. Se permite una aplicación temprana.

- IV. Enmiendas a la NIC 19 - Beneficios a los Empleados: Enmienda, Reducción o Liquidación de un Plan** - Las enmiendas aclaran que el costo del servicio pasado (o de la ganancia o pérdida en la liquidación) se calcula al medir el pasivo (activo) del beneficio definido mediante el uso de suposiciones actualizadas y al comparar los beneficios ofrecidos y los activos del plan antes y después de la enmienda del plan (o reducción o liquidación), pero al ignorar el efecto del tope máximo (que podría surgir cuando el plan de beneficios definido está en una posición de superávit). La NIC 19 está clara de que el cambio en el efecto del tope máximo del activo que podría resultar de la enmienda del plan (o reducción o liquidación) se determina en un segundo paso y se reconoce en la manera normal en otros resultados integrales.

Los párrafos que se relacionan con la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo (activo) neto de beneficios definidos también se han enmendado. Una entidad estará obligada a utilizar las suposiciones actualizadas de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y el interés neto para el resto del período del informe después del cambio al plan. En el caso del interés neto, las

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

enmiendas dejan en claro que, para la enmienda del plan posterior al período, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) neto de los beneficios definidos según se vuelvan a medir conforme a la NIC 19.99 con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (tomando también en cuenta el efecto de las contribuciones y los pagos de beneficios en el pasivo (activo) neto de los beneficios definidos).

Las enmiendas se aplican en forma retrospectiva. Aplican únicamente a las enmiendas, reducciones o liquidaciones de los planes que ocurren al inicio del período anual en el que las enmiendas a la NIC 19 se aplican por primera vez o después.

Las enmiendas a la NIC 19 deben aplicar a períodos anuales que inician el 1° de enero de 2019 o después, pero se pueden aplicar antes si una entidad elige hacerlo.

V. CINIIF 23 - Incertidumbre frente a los Tratamientos de los Impuestos sobre las Ganancias - La CINIIF 23 estipula la manera de determinar la posición tributaria contable cuando hay incertidumbre frente a los tratamientos de los impuestos sobre las ganancias. La interpretación requiere que una entidad:

- Determine si se evalúan las posiciones tributarias inciertas en forma separada o en grupo y
- Evalúe si es probable que las autoridades tributarias acepten un tratamiento tributario incierto o propongan que la entidad lo utilice en sus declaraciones de impuestos sobre las ganancias:
 - Si la respuesta es afirmativa, la entidad debe determinar su posición tributaria contable de manera coherente con el tratamiento tributario que se utiliza o se planea utilizar en sus declaraciones de impuestos sobre las ganancias.
 - Si la respuesta es negativa, la entidad debe reflexionar sobre el efecto de la incertidumbre en la determinación de su posición tributaria contable.

La interpretación entra en vigencia para períodos anuales que inicien el 1° de enero de 2019 o después. Las entidades pueden aplicar la interpretación con una aplicación retrospectiva total o una aplicación retrospectiva modificada sin una reexpresión de los datos comparativos en forma retrospectiva o prospectiva.

A la fecha de los estados financieros, la Entidad no ha cuantificado los efectos de la adopción de estas normas.

3. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (que incluye riesgo cambiario, riesgo de precio y riesgo de flujos de efectivo y tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Compañía ha establecido un conjunto de políticas de administración de riesgo, con el fin de minimizar posibles efectos adversos en su desempeño financiero.

a. Riesgo de Mercado –

• **Riesgo Cambiario - Análisis de sensibilidad**

Salvo que una entidad cumpla lo establecido en el párrafo 41, revelará:

(a) un análisis de sensibilidad para cada tipo de riesgo de mercado al que la entidad esté expuesta al final del periodo sobre el que se informa, mostrando cómo podría verse afectado el resultado del período y el patrimonio debido a cambios en la variable relevante de riesgo, que sean razonablemente posibles en dicha fecha;

(b) los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad; y

(c) los cambios habidos desde el período anterior en los métodos e hipótesis utilizados, así como las razones de tales cambios.

- b. **Riesgo de Crédito** - El riesgo de crédito se origina del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos, inversiones en instituciones financieras, cuentas y documentos por cobrar y consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída, ocasionando pérdidas financieras a la Compañía. Para la administración del riesgo de crédito en depósitos en bancos e inversiones en 14 instituciones financieras, la Compañía solamente realiza transacciones con entidades del Sistema Bancario Nacional con indicadores de solidez y solvencia normales o superiores del promedio de mercado. La Compañía recibe pagos por adelantado para la prestación de sus servicios. Asimismo, para el caso del riesgo de crédito originado por cuentas por cobrar comerciales, la Compañía diversifica sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que la prestación de servicios se realiza a emisores que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago; sin embargo, la Compañía no establece límites de crédito para sus emisores.

- c. **Riesgo de Liquidez** - La Compañía requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en caja y bancos o en equivalentes de efectivo de fácil realización.

Asimismo, la Gerencia realiza proyecciones de liquidez de la Compañía sobre una base anual, mediante flujos de efectivo proyectados, los cuales son monitoreados y ajustados sobre una base regular.

- d. **Administración del Riesgo de Capital** - Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es garantizar su capacidad para continuar como negocio en marcha, así como mantener una estructura de capital óptima que reduzca el costo de capital.

La Compañía no presenta apalancamiento debido a que no mantiene préstamos bancarios o pasivos generadores de interés.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

- e. **Valor Razonable de los Instrumentos Financieros** - El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos está determinado con base en cotizaciones de precios de mercado a la fecha de los estados financieros.

El valor razonable de los instrumentos financieros no negociados en mercados activos está determinado con base en técnicas de valuación y supuestos basados en las condiciones de mercado a la fecha de los estados financieros.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, con base en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estas estimaciones no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio; por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en los supuestos o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Las cuentas por cobrar y por pagar son activos y pasivos no derivativos con pagos determinados o fijos y no son cotizados en un mercado activo. Se asume que su valor en libros menos la estimación para deterioro se aproxima a su valor razonable, principalmente por su vencimiento a corto plazo.

- f. **Jerarquía de Valor Razonable** - La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para determinar y revelar el valor razonable de instrumentos financieros según la técnica de valoración utilizada:

- **Nivel 1** - Precios cotizados (o ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- **Nivel 2** - Técnicas que utilizan insumos diferentes a los precios cotizados que se incluyen en el, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente o indirectamente.
- **Nivel 3** - Técnicas que utilizan insumos que tienen un efecto significativo sobre el valor razonable que no se basan en datos de mercado observables.

4. ESTIMACIONES CONTABLES Y JUICIOS CRÍTICOS

Los estimados y juicios son constantemente evaluados y están basados en experiencia histórica, así como otros factores incluyendo expectativas de eventos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Estimaciones Contables y Suposiciones Críticas - La Compañía efectúa estimaciones y suposiciones acerca del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, serán iguales pocas veces a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y suposiciones que tienen un nivel de riesgo significativo de causar un ajuste material a los valores registrados de activos y pasivos dentro del siguiente año financiero son presentadas a continuación:

Impuesto sobre la Renta - La Compañía está sujeta al pago del impuesto sobre la renta. La aplicación de criterio es necesaria para determinar la provisión de impuestos de la Compañía. Existen transacciones y cálculos, cuya última determinación fiscal es incierta durante el curso ordinario de los negocios.

La Compañía reconoce pasivos e impuestos basados en las estimaciones de si dichas obligaciones se llegarán a realizar. Cuando el resultado final de estos aspectos es diferente al monto que ha sido reconocido inicialmente, dichas diferencias impactarán los resultados del período en el que dicha determinación se efectúe. La Compañía reconoce pasivos e impuestos según la política indicada en la Nota 2.

La Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía incrementó el impuesto a la renta para sociedades a partir de este año 2018, del 22 % al 25 % y del 25 % al 28 %. En general la tarifa es del 25 %.

Cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regimenes de menor imposición la tarifa impositiva es del 28 %. Antes era del 25 %, es decir, 3 puntos porcentuales más

Cuando la sociedad no informe al SRI sobre la participación de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares aplicará la tarifa del 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Antes era del 25 %, es decir, 3 puntos porcentuales más.

Cuando la participación de paraísos fiscales o regimenes de menor imposición sea inferior al 50%, aplicará la tarifa del 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. Antes 25 %, es decir, 3 puntos más.

Se mantiene el beneficio para las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país. La reducción es de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido para las sociedades exportadoras habituales, del sector manufacturero, así como las que se dediquen a la producción de bienes que posean 50% o más de componente nacional.

Juicios en la Aplicación de Políticas Contables –

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Estimación para Deterioro de Cuentas por Cobrar - La Compañía revisa periódicamente la recuperabilidad de sus documentos y cuentas por cobrar de acuerdo con la política de pérdidas esperadas indicada en la Nota 2. A pesar de que esta estimación de pérdidas esperadas involucra un análisis de los deudores de la compañía, el resultado de la recuperabilidad de las cuentas por cobrar puede variar en el curso ordinario de los negocios. Esta evaluación se realiza conforme a los requerimientos de evaluación de la Norma Internacional de Información Financiera No.9.

	Año 2017	Año 2018
Instrumentos financieros		
Activos		
Activo corriente		
Medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes de efectivo -	1.130	15.466
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		
Medidos al costo amortizado		
Cuentas y documentos por cobrar	45.140,28	26.184,80
Otras cuentas por cobrar	167.893,22	140.946,07
Total Activos Financieros	211.904	182.597

así como:

Pasivos		
Pasivo corriente		
Medidos al costo amortizado		
Cuentas y documentos por pagar	182.943,55	135.850,04
Otras Cuentas por pagar		
total Pasivos financieros	182.944	135.850

6. CALIDAD DE CRÉDITO DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

La calidad de crédito de los activos financieros se evalúa principalmente mediante comportamiento histórico del deudor. Un detalle de la calidad de crédito es el siguiente:

	2017	2018
Depósitos en bancos	-1.130	15.466

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Nota # 7	Año 2017	Año 2018	Movimiento
Caja y Equivalentes de Efectivo			
Caja chica	100	100	-
Bancos locales	-	15.366	16.596
Total Caja y equivalentes de efectivo	-	15.466	16.596

Al 31 de diciembre de 2018, los equivalentes de efectivo están constituidos por Caja chica y Banco cuenta corriente,

Al 31 de diciembre, el valor razonable de estos activos financieros es cercano a su valor en libros.

8. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se detallan como sigue:

Cuentas por Cobrar	Año 2017	Año 2018	Movimiento
Clientes	37.050	26.185 -	10.865
Clientes por facturar	8.090	0 -	8.090
Total Cuentas por Cobrar	45.140,28	26.184,80	-18.955,48

Las cuentas por cobrar vigentes son las que no muestran atrasos en sus pagos, según las fechas convenidas con el deudor. La Compañía considera como cuentas por cobrar vencidas aquellos deudores que muestran retrasos en sus pagos, pero no tienen un historial de créditos incobrables y ha realizado el análisis de recuperabilidad caso a caso, determinando que no existen indicios que lleven a la Administración a determinar un crédito como de dudosa recuperación.

La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el valor en libros de las cuentas por cobrar comerciales.

El plazo de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 60 días.

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Las cuentas por cobrar a clientes reveladas en los párrafos anteriores incluyen los montos que están vencidos al final del período sobre el que se informa (ver abajo el análisis de antigüedad), pero para los cuales la Entidad no ha reconocido estimación alguna para cuentas incobrables debido a que no ha habido cambio significativo en la calidad crediticia y los importes aún se consideran recuperables. Adicionalmente, la facturación es emitida en dólares americanos, por lo que se considera que no sufriría un deterioro en el tiempo por procesos inflacionarios.

9. INVENTARIOS

Nota # 9

Inventarios	Año 2017	Año 2018	Movimiento
Inventario de terrenos	572.504	572.504	-
			-
Total Inventarios	572.504	572.504	0

10. GASTOS ANTICIPADOS

Gastos Anticipados	Año 2017	Año 2018	Movimiento
Anticipo a terceros	144.504	113.708	
Otros anticipos	3.140	5.000	1.860
Credito tributario IVA	2.334	17.547	15.214
Otros impuestos	17.916	4.691	13.225
			-
Total Gastos Anticipados	167.893	140.946	26.947

11. MEJORAS A LA PROPIEDAD ARRENDADA, MOBILIARIO Y EQUIPO

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA..

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

MOVIMIENTO COSTO	Año 2017	Movimiento	Año 2018
Maquinaria y Equipo	165.305	- 10.000	155.305
Equipos de computacion	3.758	- 2.853	905
Vehiculos	25.438	- 25.438	-
Terreno	-	-	-
Terrenos propiedad de inversion	1.334.186	-	1.334.186
TOTAL	1.528.687	- 38.291	1.490.396

Depreciación	Año 2017	Aumentos	Año 2018
Muebles y Enseres	- 174.007	174.007	-
Maquinaria y Equipo	-	- 151.764	- 151.764
TOTAL	- 174.007	22.244	- 151.764

12. OTROS ACTIVOS**Nota # 12****Otros Activos**

	Año 2017	Año 2018	Movimiento
Inversiones en Partes Relacionadas	900	900	-
Inversiones no corrientes diversas	67.741	67.741	-
Total Otros Activos	68.641	68.641	-

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CORRIENTES

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Cuentas por Pagar	Año 2017	Año 2018	Movimiento
Proveedores	1.792	1.064	- 728
Cuentas por pagar participes	170.966	129.988	- 40.977
Cuentas por pagar con la administración t	636	867	231
Cuentas por pagar trabajadores	2.752	608	- 2.143
Anticipo Impuesto a la Renta	-	-	-
Impuesto a la Renta por pagar ejercicio	5.897	2.530	- 3.367
Cuentas por Pagar IESS	902	792	- 110
		-	-
Total Cuentas por pagar	182.944	135.850	- 47.094

14. SALDOS Y TRANSACCIONES NO CORRIENTES

Nota # 14

Cuentas por Pagar no corrientes	Año 2017	Año 2018	Movimiento
Proveedores cuentas no corrientes	946.532	946.532	-
Provision Jubilacion Patronal y desahucio	1.501	1.501	-
Total Cuentas por pagar no corrientes	948.033	948.033	-

14. CAPITAL

La composición es la siguiente:

Capital Social

Accionistas	Año 2017		Año 2018	
		%	Capital Total	%
Castro & Castro Constructora Cia Ltda.	833	16,66%	-	0,00%
Garcia Bedon Yolanda Victoria	833	16,66%	-	0,00%
Tractomega	1.250	25,00%	50	1,00%
Monolitica Cia Ltda	2.084	41,68%	4.950	99,00%
Total Capital	5.000	100,00%	5.000,00	100,00%

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Detalle de Gasto o costo	Gasto	Costo	TOTAL C Y G	%
Sueldos	40.049,88	5.498,37	45.548	34,41%
Beneficios Sociales	1.426,27	4.153,76	5.580	4,22%
less	2.965,05	3.966,20	6.931	5,24%
Honorarios	21.934,77		21.935	16,57%
Depreciación	14.745,57		14.746	11,14%
Transporte	261,53		262	0,20%
Combustible	1.282,28	7.379,38	8.662	6,54%
Gastos de viaje	1.121,85		1.122	0,85%
Gastos de gestion	1.100,00		1.100	0,83%
Suministros	158,36	71,72	230	0,17%
Mantenimiento	21,39	1.302,68	1.324	1,00%
Seguros	1.482,80		1.483	1,12%
Impuestos	3.893,20		3.893	2,94%
Servicios públicos	373,56	1.156,04	1.530	1,16%
Otros gastos generales	15.601,63		15.602	11,79%
Costos bancarios	152,71		153	0,12%
Otros financieros	2.278,96		2.279	1,72%
TOTAL	108.849,81	23.528,15	132.378	100,00%
%	82%	18%	100%	

15. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Concepto	Usd	
Ingresos del ejercicio	134.118,04	100,00%
Utilidad del ejercicio	1.740,08	1,30%
-15 % Participacion trabajadores	261,01	0,19%
+ Gastos no deducibles	1.122,78	0,84%
Utilidad gravable	2.601,85	1,94%
Impuesto causado	572,41	0,43%
- Retenciones fuente ejercicio fiscal	-2.505,12	-1,87%
- Credito tributario años anteriores	-2.185,45	-1,63%
Subtotal saldo a favor	-4.118,16	-3,07%

16. CAPITAL SOCIAL**17.- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha **5 de abril del 2019**, por parte del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

18.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del **2018** y la fecha de emisión de estos estados financieros, **5 de abril del 2019**, 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.