

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.- Información de la Compañía

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., fue Constituida mediante el 31 de junio de 2.005, e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de Julio 2005.

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

Sus Socios son personas naturales y jurídicas ecuatorianas.

2.- Resumen de Principales Políticas Contables

2.1 Bases de presentación de los estados financieros

Los presentes Estados Financieros de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, tienen como origen de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera desde el ejercicio que corresponde para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011, el primer año de transición de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2012.

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

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2015, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo por el año terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por la Junta de Socios en sesión extraordinaria celebrada el día 11 de abril de 2017.

2.2 Moneda de presentación y moneda funcional

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

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

2.3 Período cubierto por los estados financieros

Los Estados Financieros comprenden los estados de situación financiera y el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y notas explicativas a los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

2.4 Propiedad, planta y equipo

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

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración, además de la estimación inicial de los costos de desmantelamiento, retiro o remoción parcial o total del activo, así como la rehabilitación del lugar en que se encuentra, que constituyan la obligación para la Compañía. Para las obras en construcción, el costo incluye gastos de personal relacionados en forma directa y otros de naturaleza operativa atribuibles a la construcción, así como también los gastos financieros relacionados al financiamiento externo que se devenga en el período de construcción. La tasa de interés utilizada para la activación de los gastos financieros es la correspondiente a la financiación específica o, de no existir, la tasa de financiamiento promedio de la Compañía.

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

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de Propiedad, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

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

Categoría	Rango
Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcos y similares	5% anual
Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10% anual
Vehículos, equipos de transporte y equipos caminero móvil	20% anual
Equipos de cómputo y software	33.33% anual

Los activos ubicados en propiedades arrendadas se deprecian en el plazo menor entre el contrato de arrendamiento y la vida útil económica estimada.

Los valores residuales de los activos, las vidas útiles y los métodos de depreciación son revisados a cada fin de estado de situación financiera, y ajustados si corresponde como un cambio en estimaciones en forma prospectiva.

2.5 Activos intangibles

2.5.1 Menor valor de inversión (goodwill o plusvalía comprada)

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

El Menor Valor relacionado con adquisiciones de filiales se debe incluir en activos intangibles y debe ser sometido a pruebas de deterioro anuales. Para propósitos de las pruebas de deterioro, el Menor Valor debe ser asignado a las unidades generadoras de efectivo (o grupos de unidades generadoras de efectivo, o "UGEs") que se espera se beneficiarán de las sinergias de una combinación de negocios.

2.5.2 Otros activos intangibles

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

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

Las vidas útiles de los activos intangibles son evaluadas como definidas o indefinidas.

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

Activos intangibles con vidas útiles indefinidas no se amortizan, y se evalúan anualmente su deterioro. La vida útil de un activo intangible con una vida indefinida es revisada anualmente. Activos intangibles con vidas útiles indefinidas no se amortizan y se evalúan anualmente su deterioro. La vida útil de un activo intangible con una vida indefinida es revisada anualmente. Si fuera procedente, el cambio en la evaluación de vida útil de indefinido a definido es realizado en base prospectiva.

2.5. La Compañía de D. T. la Compañía no tuvo que realizar el test anual de deterioro de los intangibles con vida útil indefinida requerido por la normativa contable, no manifestando deterioro alguno.

2.6. Los intangibles deben ser amortizados en la medida en que contribuyan a generar rentas.

2.7. Los activos intangibles son aquellos recursos obtenidos por un ente económico que, careciendo de materialidad material, implican un derecho o privilegio susceptible de ser explotado. Al igual que las derivadas de los otros activos, de cuyo ejercicio o explotación pueden obtenerse beneficios económicos en varios periodos determinables, tales como patentes, marcas, derechos de autor, crédito mercantil, franquicias, así como los derechos derivados de bienes entregados en fiducia mercantil.

2.6 Deterioro de activos no corrientes

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

2.7 Inventarios

Las existencias se valorizan al costo o su valor neto realizable, el menor. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para traer cada producto a su actual ubicación y condición, neto de descuentos comerciales y otro tipo de rebajas. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el transcurso

costo del negocio, menos los costos estimados para realizar la venta. El valor neto realizable también es medido en términos de obsolescencia basado en las características particulares de cada ítem de inventario. El costo se determina utilizando el método promedio ponderado.

2.8 Instrumentos financieros

La Compañía reconoce activos financieros y pasivos financieros en el momento que contrae las obligaciones o adquiere los derechos contractuales de los mismos.

2.8.1 Activos financieros

2.8.1.1 Reconocimiento, medición y baja de activos financieros

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

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

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

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

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

2.8.1.2 Efectivo y equivalentes al efectivo

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

2.8.1.3 Deterioro de activos financieros

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

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

La Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro individualmente para activos financieros que son individualmente significativos e colectivamente para activos financieros que no son individualmente significativos. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro anteriormente reconocida es revertida. Cualquier posterior reverso de una pérdida por deterioro es reconocida en resultado, en la medida que el valor libro del activo no excede su costo amortizado a la fecha de reverso.

2.8.2 Pasivos financieros

2.8.2.1 Reconocimiento, medición y baja de pasivos financieros

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

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

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

2.8.3 Compensación de instrumentos financieros

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

2.9 Dividendo mínimo

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

2.10 Planes de beneficios definidos a empleados

La Compañía otorga ciertos beneficios de corto plazo a sus empleados en forma adicional a las remuneraciones, tales como bonos, vacaciones y aguinaldo. El costo de proveer beneficios bajo los planes de beneficios definidos es determinado separadamente para cada plan mediante el método de la unidad de crédito proyectado, de acuerdo a lo señalado en la NIC 19 "Beneficios a los empleados".

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

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta, según la NIC 18.

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

La entidad revelará:

- a) el importe de los ingresos ordinarios del contrato reconocidos como tales en el

ejercicio: (a) los métodos utilizados para determinar la parte de ingreso ordinario del contrato reconocida como tal en el ejercicio; y (b) los métodos usados para determinar el grado de realización del contrato en curso.

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

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

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

2.12.1 Venta de bienes

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

2.12.2 Prestación de servicios

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

(a) los ingresos ordinarios deben ser reconocidos en la cuenta de resultados sólo en la medida en que sea probable recuperar los costes incurridos por causa del contrato; y

(b) los costes del contrato deben ser reconocidos como gastos del ejercicio en que se incurre en ellos.

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

2.13 Costos de venta

Los costos de venta incluyen el costo de adquisición de los productos vendidos y otros costos incurridos para dejar las existencias en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta. Estos costos incluyen principalmente los costos de adquisición netos de descuentos obtenidos, los gastos e impuestos de interacción no recuperables, los seguros y el transporte de los productos hasta los centros de distribución. 27 El contratista puede haber incurrido en costos que se relacionan con la actividad futura del contrato. Tales costos se registran como activos, siempre que sea probable que los

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

2.9 Dividendo mínimo

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

2.10 Planes de beneficios definidos a empleados

La Compañía otorga ciertos beneficios de corto plazo a sus empleados en forma adicional a las remuneraciones, tales como bonos, vacaciones y aguinaldos. El costo de proveer beneficios bajo los planes de beneficios definidos es determinado separadamente para cada plan mediante el método de la unidad de crédito proyectado de acuerdo a lo señalado en la NIC 19 "Beneficios a los empleados".

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

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta. Según la NIC 11.

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

La entidad revelará:

(a) el importe de los ingresos ordinarios del contrato reconocidos como tales en el

mismos sean recuperables en el futuro. Estos costos representan certidumbres sobre el cliente y son a menudo clasificados como obra en curso bajo el contrato.

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

2.13.1 Impuesto a la renta

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

2.13.2 Impuestos diferidos

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

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

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

2.16 Ingresos diferidos

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

de los beneficios entregados a clientes, ajustado por la experiencia histórica de vencimiento de los mismos.

2.17.4 Beneficios a los empleados

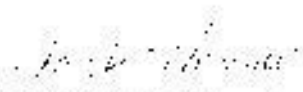
El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos se le atribuye a la NIC 19 "Beneficios a Empleados", es determinado usando valores presentes actuariales. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuras aumentos de sueldo,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

2.17.5 Valor justo de activos y pasivos

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

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

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


Srta. Analía Andrade
CONTADORA