

**INFORME DE  
AUDITORIA 2015**

*Informe de los Auditores  
Independientes*

*“INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.”*

*Diciembre 31 de 2015*

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**DICIEMBRE 31 DE 2015**

**INDICE**

<i>1. Abreviaturas utilizadas</i>	3
<i>2. Opinión de los Auditores Independientes</i>	4
<i>3. Estado de Situación Financiera</i>	6
<i>4. Estado de Resultados Integrales</i>	8
<i>5. Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas</i>	9
<i>6. Estado de Flujos de Efectivo</i>	10
<i>7. Políticas Contables y Notas Explicativas</i>	12

***INMOBILIARIA BADEF A CIA. LTDA.***

***INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES***

***DICIEMBRE 31 DE 2015***

***Abreviaturas utilizada***

<b><i>USD</i></b>	<i>Dólares de los Estados Unidos de América</i>
<b><i>NIC</i></b>	<i>Normas Internacionales de Contabilidad</i>
<b><i>NIIF</i></b>	<i>Normas Internacionales de Información Financiera</i>
<b><i>NEC</i></b>	<i>Normas Ecuatorianas de Contabilidad</i>
<b><i>NLAAS</i></b>	<i>Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento</i>
<b><i>Compañía:</i></b>	<b><i>INMOBILIARIA BADEF A CIA. LTDA.</i></b>

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de:

**INMOBILIARIA BADEFA CÍA. LTDA.**

**1. Dictamen sobre los Estados Financieros**

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de la compañía INMOBILIARIA BADEFA CÍA. LTDA., que comprende el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2015, y el correspondiente Estado de Resultados Integrales por función, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo, para el cierre del ejercicio de esa fecha, y un resumen de las Políticas Contables importantes y otras notas aclaratorias.

**2. Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando Políticas Contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonable en las circunstancias.

**3. Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros con base en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA". Dichas normas exigen que cumplamos con requisitos éticos y que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los Estados Financieros estén libres de representación errónea de importancia relativa.

4. Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea, de importancia relativa de los Estados Financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas valoraciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de la compañía INMOBILIARIA BADEFA CÍA. LTDA., con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía INMOBILIARIA BADEFA CÍA. LTDA. Una auditoría también incluye, evaluar lo apropiado de las Políticas Contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los Estados Financieros.

*Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión.*

**5. Opinión:**

*En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA BADEFA CÍA. LTDA., al 31 de Diciembre de 2015, los resultados de sus operaciones integrales por función, los cambios en el Patrimonio Neto y los Flujos de Efectivo para el cierre del ejercicio de esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES).*

**6. Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

*Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 se emite por separado.*

*Quito, 20 de abril de 2016*

  
**Lic. Nelson Aguirre**  
**Socio**  
**CPA. No. 5927**

**Aguirre & Asociados Cia. Ltda.**  
**Registro de Auditores Externos**  
**Superintendencia de Compañías**  
**No. SC.RNAE. 536.**

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre de 2014 y 2015**  
**(Expresado en Dólares )**

	NOTAS	Al 31 de Diciembre	
		2014	2015
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	6	909	31
Activos Financieros			
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes Corrientes	7	-	68.449
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar Corrientes	8	2.855	-
Activos por Impuestos Corrientes	9	394	67.633
Activos Pagados por Anticipados	10	-	47.565
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>4.157</b>	<b>183.678</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad, Planta y Equipo (Neto)	11	1.000.000	1.641.567
Activo Intangible (Neto)	12	-	83.896
Otros Activos Financieros no corrientes	13	15.954	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.015.954</b>	<b>1.725.463</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>1.020.111</b>	<b>1.909.141</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTE</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores	14	-	85.105
Obligaciones con Instituciones Financieras	15	-	520.107
Otras Cuentas y Documentos por Pagar	16	1.019.071	1.303.348
Otras Obligaciones Corrientes	17	9	-
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.019.080</b>	<b>1.908.561</b>
Suman y pasan....		1.019.080	1.908.561

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 31 de diciembre de 2014 y 2015**  
**(Expresado en Dólares )**

	NOTAS	Al 31 de Diciembre	
		2014	2015
Suman y Vienen.....		1.019.080	1.908.561
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		-	-
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		1.019.080	1.908.561
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital Suscrito o Asignado	18	1.000	1.000
Reserva Legal	19	-	2
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>	20		
Utilidad No Distribuida Ejercicios Anteriores		-	29
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>			
Utilidad del Ejercicio	RI	31	-
(-) Pérdida del Ejercicio	RI	-	(451)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		1.031	580
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		1.020.111	1.909.141

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función)**  
**Del 1ro de enero al 31 de Diciembre del 2014 y 2015**  
**(Expresado en Dólares )**

	Notas	Diciembre	
		2014	2015
<b><u>INGRESOS</u></b>			
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Ingresos Operacionales	21	750	-
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>		<b>750</b>	<b>-</b>
<b><u>GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</u></b>			
Gastos de Administración y Ventas	22	710	59
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>		<b>710</b>	<b>59</b>
<b><u>GASTOS FINANCIEROS</u></b>			
Interés, Financieros y de Terceros	23	-	392
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>		<b>-</b>	<b>392</b>
<b><u>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</u></b>			
	24	<b>40</b>	<b>(451)</b>
15% Participación a Trabajadores	24	-	-
<b>Utilidad Gravable (Pérdida Sujeta a Amortización)</b>		<b>40</b>	<b>(451)</b>
Total Impuesto Causado/ Impuesto Mínimo	24	(9)	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<b>31</b>	<b>(451)</b>

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
 Al 31 de diciembre de 2014 y 2015  
 (Expresado en Dolares )

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL				RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
	RESERVAS LEGAL	RESERVA ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PERDIDA NETA DEL PERIODO			
<b>SALDO AL FINAL DEL PERIODO</b>	1.000	2	29	-	(451)	580	
<b>SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR</b>	1.000	-	-	31	-	1.031	
<b>SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR</b>	1.000	-	-	31	-	1.031	
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	-	2	29	(31)	(451)		
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		2					
Otros cambios			(2)				
Resultado Integral del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)			31	(31)			
							(451)

Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales  
 Otros cambios  
 Resultado Integral del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**  
**Del 1ro de enero al 31 de Diciembre del 2014 y 2015**

(Expresado en Dólares)

	2014	2015
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación</b>	<b>1.015.863</b>	<b>708.632</b>
<b>Clases de Cobros por Actividades de Operación</b>		
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	750	-
Otros cobros por actividades de operación		605.212
<b>Total Clases de Cobros por Actividades de Operación</b>	<b>750</b>	<b>605.212</b>
<b>Clases de Pagos por actividades de operación</b>		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		284.219
Otros pagos por actividades de operación		(180.399)
Intereses pagados		(392)
Impuesto a las ganancias pagado		(9)
Otras entradas (salidas) de efectivo	1.015.113	-
<b>Total Clases de Pagos por actividades de operación</b>	<b>1.015.113</b>	<b>103.419</b>
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>		
Adquisiciones de Propiedad, Planta y Equipo	(1.000.000)	(725.463)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(15.954)	15.954
<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>	<b>(1.015.954)</b>	<b>(709.509)</b>
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>		
Aporte en efectivo por aumentos de capital	1.000	-
<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>	<b>1.000</b>	<b>(0)</b>
<b>Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>909</b>	<b>(878)</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo</b>		<b>909</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo</b>	<b>909</b>	<b>31</b>

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**  
**Del 1ro de enero al 31 de Diciembre del 2014 y 2015**  
(Expresado en Dólares)

	2014	2015
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	40	(451)
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>		
<b>TOTAL AJUSTES</b>	-	-
	40	(451)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes		(68.449)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(3.248)	(111.950)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales		369.374
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	1.019.071	-
Incremento (disminución) en otros pasivos		520.107
<b>TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>1.015.823</b>	<b>709.082</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>1.015.863</b>	<b>708.632</b>

**INMOBILIARIA BADEF A CIA. LTDA.**  
**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(En Dólares Americanos)**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**INMOBILIARIA BADEF A CIA. LTDA., (En adelante “La compañía”)** Está legalmente constituida en el Ecuador, mediante escritura celebrada el 22 de enero de 2014, ante la Doctora Paola Andrade, Notaría Cuadragésima del Cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil de Quito, el 06 de marzo de 2014.

**NATURALEZA Y DENOMINACION: INMOBILIARIA BADEF A CIA. LTDA.,** Es una compañía limitada de nacionalidad ecuatoriana que se rige por las leyes ecuatorianas y por las disposiciones de los estatutos de la escritura de constitución.

**OBJETO SOCIAL:** La compañía se dedicará a: la compraventa de inmuebles, alquilarlos y operarlos por cuenta propia o ajena y ejercer el negocio de administración de bienes inmuebles o raíces, pudiendo enajenarlos o gravarlos de cualquier forma, importar o exportar productos propios de su actividad comercial tales como acabados de construcción y, en general la prestación de servicios relacionados a la actividad inmobiliaria.

**PLAZO Y DURACION:** El plazo de duración para el cual se constituye la compañía es de cincuenta años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.(06/03/2014)

**DOMICILIO PRINCIPAL DE LA COMPAÑÍA:** Quito - Ecuador

**DOMICILIO FISCAL:** En la Ciudad de Quito, Calle Pinto 330 y Reina Victoria, con RUC: 1792501377001.

**CAPITAL SOCIAL:**

El capital suscrito y pagado actualmente de la compañía está distribuido de la siguiente manera:

<b>SOCIOS</b>	<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</b>	<b>NUMERO DE PARTICIPACIONES</b>	<b>TOTAL CAPITAL</b>	<b>%</b>
Baum Pasternac Jose	500,00	500	500,00	50%
Goldenmob S.A.	500,00	500	500,00	50%
<b>TOTAL</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000,00</b>	<b>100%</b>

**Estructura Organizacional y Societaria**

La compañía cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia, según su organigrama estructural.

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(En Dólares Americanos)**

---

## **2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos Estados Financieros.

### **2.1. Declaración de cumplimiento**

Los Estados Financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (**NIIF para PYMES**), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La administración declara que las NIIF para PYMES han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes Estados Financieros.

La preparación de estos Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF PYMES, requiere que la Administración realice juicios, estimaciones, y supuestos que afecten la aplicación de Políticas Contables y Estimaciones y supuestos relevantes, son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden definir de los montos estimados por la administración.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía y formulados:

- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la compañía en el ejercicio terminado en esa fecha.
- En la Nota N° 3: **“Principios, políticas contables y criterios de valoración”**, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2015.

### **2.2. Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en las cuentas anuales y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera, que es el dólar de los Estados Unidos de América.

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(En Dólares Americanos)**

---

### **2.3. Responsabilidad de la información**

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

### **2.4. Periodo Contable**

- Los Estados de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2014 y al 31 de diciembre del 2015.
- Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2014 y 2015.
- Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2014 y 2015.
- Los Estados de Flujo de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2014 y 2015.

### **2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

## **3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION**

En la elaboración de las cuentas anuales de la compañía correspondientes al ejercicio 2015, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

### **3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

Se registran los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la compañía para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso.

Se registran en efectivo: tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista y en equivalentes de efectivo se registran las inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles, con un vencimiento original de 3 meses o menos, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor. Los sobregiros bancarios se clasificarán como recursos ajenos en el pasivo corriente.

### **3.2. Activos Financieros (Instrumentos Financieros)**

Los activos financieros dentro del alcance de las Secciones 11 y 12 "Instrumentos Financieros"- Presentación, Reconocimiento y medición, son clasificados como activos financieros para

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(En Dólares Americanos)**

---

préstamos y cuentas por cobrar y por pagar, inversiones, la compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

**Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Son derechos exigibles originados por ventas, servicios prestados, otorgamiento de préstamos o cualquier otro concepto, los cuales serán cobrados a corto plazo. Comprende a las cuentas y documentos por cobrar comerciales (clientes) y otras cuentas y documentos por cobrar.

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se extiende más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existieren, se reconocen como ingresos por intereses y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio sobre la venta de productos es de corto plazo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

Otras cuentas y documentos por cobrar corrientes comprende a: otras cuentas relacionadas y otras no relacionadas.

**Provisión por cuentas incobrables**

Aplica para aquellos activos financieros que se miden bajo el modelo del costo. El deterioro acumulado del valor, es una cuenta correctora de activo (Cuenta de valuación) que comprende todas las pérdidas por deterioro que se hayan generado en las respectivas clases de activos financieros. La pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación del importe que la entidad recibirá por el activo.

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los Estados Financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas, las pérdidas por deterioro relacionadas a las cuentas incobrables, se registrarán como gastos en el Estado de Resultados Integrales.

El deterioro podría ser causado por el efecto combinado de diversos eventos, tales como:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(En Dólares Americanos)**

- El prestamista, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del prestatario, le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

La compañía considera que no existe riesgo de incobrabilidad, por lo cual no ha registrado la provisión de cuentas incobrables

### **3.3. Activos por Impuestos Corrientes**

Corresponde principalmente a todos los créditos tributarios contemplados en la normativa tributaria vigente, que el contribuyente recuperará en el corto plazo, como son: Crédito Tributario IVA y Crédito Tributario de Renta, las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

### **3.4. Servicios y otros pagos anticipados**

Corresponde principalmente a otros anticipos entregados para servicios o compra de bienes a nivel local y exterior, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los activos por "gastos pagados por anticipado" se van dando de baja, reconociéndose como un gasto en el estado de resultados, en la medida que se van recibiendo los servicios o se obtiene el control de los bienes.

### **3.5. Propiedad, Planta y Equipo**

- **Medición en el momento de reconocimiento:**

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente al costo, el costo de los activos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o rehabilitación de la ubicación del activo, en caso de ser necesario.

- **Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor si existiera.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en el que se producen.

**INMOBILIARIA BADEFSA CIA. LTDA.**  
**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(En Dólares Americanos)**

---

• **Método de Depreciación y vidas útiles**

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual, de un activo, se revisa la depreciación de este activo de forma prospectiva. A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las tasas de depreciación anuales en el cálculo de la depreciación:

Concepto	Vida útil	%
Equipo de Computación	3 años	33%

Para fines tributarios, el costo histórico **antes de re expresiones o revaluaciones**, si es deducible de impuesto a la renta a través del gasto por depreciación, utilizando una vida útil apropiada según la técnica contable.

Asimismo, si en la valoración posterior de un elemento de propiedades planta y equipo, se aplica una revaluación (o varias revaluaciones), el efecto incremental no será considerado para fines fiscales. **Solo será deducible la porción del gasto por depreciación proveniente del costo histórico (original).** En caso de que aplicare.

**3.6. Deterioro acumulado del valor de los activos no financieros y financieros**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisaran las propiedades, planta y equipo, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y se compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconocerá una pérdida por deterioro del valor en resultados, si existiere.

En el caso de los activos que tienen origen comercial, cuentas por cobrar, la compañía tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido, que se aplica con carácter general, excepto en aquellos casos en que exista alguna particularidad que hace aconsejable el análisis específico de cobrabilidad.

**PASIVO:**

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual, y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(En Dólares Americanos)**

---

### **3.7.Cuentas comerciales a pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales y otras cuentas a pagar corrientes se reconocen inicialmente a valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como; obligaciones patronales y tributarias son reconocidos inicial y posteriormente a su valor nominal.

### **3.8.Obligaciones con Instituciones Financieras**

Los préstamos y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente por su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción.

Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante el periodo de vigencia de la deuda, de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

### **3.9.Impuestos**

#### **Impuestos corrientes:**

El gasto por Impuesto a la Renta del periodo comprende el Impuesto a la Renta por pagar corriente y el impuesto diferido, de conformidad con la normativa tributaria vigente. Las tasas del impuesto a la renta por los años 2014 y 2015 son del 22%.

La compañía en el presente ejercicio presenta pérdidas, pero el Anticipo de Impuesto a la Renta, se convierte en Impuesto Mínimo.

#### **Impuestos Diferidos**

Los activos y pasivos por Impuestos Diferidos, serán medidos al monto que se estime recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas para el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha del cierre de cada ejercicio.

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(En Dólares Americanos)**

Activos por Impuestos Diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuro, relacionados con las diferencias temporarias deducibles.

Pasivos por Impuestos Diferidos son las cantidades de impuestos sobre la renta a pagar en periodos futuros, relacionados con las diferencias temporarias imposables.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con el resultado del citado análisis.

### **Composición Patrimonial**

“La tarifa del impuesto a la renta se determinará por la composición societaria correspondiente a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición que la sociedad tenga durante el periodo fiscal”, se aplicará de conformidad con el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, de “ incumplir el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios o partícipes se aplicará una tarifa del 25% a toda la base imponible”, de conformidad con el Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

### **Anticipo de Impuesto a la Renta**

Las sociedades deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico anterior, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal corriente de conformidad con las reglas establecidas en el Art. 76 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, de no cumplir el declarante con su obligación de determinar el valor del anticipo al presentar su declaración del Impuesto a la Renta, el Servicio de Rentas Internas procederá a notificar al contribuyente con el cálculo del anticipo. La compañía considerará este efecto en el ejercicio 2016.

### **3.10. Ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la compañía durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso por actividades ordinarias se presenta neto de impuesto, descuentos, devoluciones o rebajas y deben ser reconocidos y registrados en los Estados Financieros cuando se cumplan todas y cada una de las condiciones.

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(En Dólares Americanos)**

---

**3.11. Reconocimiento de gastos de administración y ventas**

Los gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, corresponden principalmente a las erogaciones relacionadas con: pago de bienes y servicios, y demás gastos asociados a la actividad administrativa y ventas.

**3.12. Estado de Flujos de Efectivo**

Flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión y financiamiento.

En el Estado de Flujos de Efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la compañía, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de Inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo.
- **Actividades de Financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de Efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos; caja, bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

**3.13. Principio de negocio en marcha**

Los Estados Financieros se preparan normalmente sobre la base de que la compañía está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto la compañía no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(En Dólares Americanos)**

---

**3.14. Prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos para las compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías en los sectores de compañías automotor, de la construcción e inmobiliario**

INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA. según escritura pública tiene como actividad la compraventa de inmuebles, alquilarlos y operarlos por cuenta propia o ajena y ejercer el negocio de administración de bienes inmuebles o raíces, pudiendo enajenarlos o gravarlos de cualquier forma, importar o exportar productos propios de su actividad comercial tales como acabados de construcción y, en general la prestación de servicios relacionados a la actividad inmobiliaria.

La compañía deberá cumplir con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y valores con respecto a la Prevención del lavado de Activos.

**4. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS**

**4.1. Factores de Riesgo**

La Administración es responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua, se administran procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a las variaciones de inflación y variación de mercado.

**4.2. Riesgos propios y específicos:**

**a. Riesgos de tipo de cambios**

La compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras, como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

**4.3. Riesgos sistemáticos o de mercado:**

**a. Riesgo de interés**

La compañía se ve expuesta a un riesgo normal, debido a que las operaciones financieras han sido realizadas a una tasa de interés variable, lo cual expone a la compañía de posibles pérdidas por variaciones en la tasa de interés, sin embargo, debe anotarse que las tasas de interés no han variado significativamente en el tiempo.

**b. Riesgo de inflación**

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**(En Dólares Americanos)**

---

**4.4. Estimaciones y juicios o criterios de la Administración**

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

**5. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE**

Con posterioridad al 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecte en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

(Expresado en Dólares )

**NOTAS**

**ACTIVOS CORRIENTES**

**6 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

dic-14

dic-15

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>BANCOS LOCALES</b>		
Banco Bolivariano	909	31
<b>Subtotal Bancos e Instituciones Financieras</b>	<b>909</b>	<b>31</b>
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b>909</b>	<b>31</b>

**7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTES**

dic-14

dic-15

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados</b>		
Locales	-	68,449
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>	<b>-</b>	<b>68,449</b>

**8 OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES**

dic-14

dic-15

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>Otras Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes No Relacionados</b>		
Locales	2,855	-
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR</b>	<b>2,855</b>	<b>-</b>

**9 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

dic-14

dic-15

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (IVA)</b>	<b>378</b>	<b>63,555</b>
<b>Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (RENTA)</b>	<b>16</b>	<b>4,078</b>
<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>394</b>	<b>67,633</b>

**10 ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

dic-14

dic-15

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>Otros anticipos entregados</b>	<b>-</b>	<b>47,565</b>
<b>TOTAL ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADOS</b>	<b>-</b>	<b>47,565</b>

**ACTIVOS NO CORRIENTES**

**11 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

dic-14

dic-15

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
Terrenos	1.000.000	-	1.000.000
Construcción en Curso	-	641.067	641.067
Equipo de Computación y Software	-	500	500
<b>Total Costo Propiedad, Planta y Equipo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>641.567</b>	<b>1.641.567</b>
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)</b>	<b>1.000.000</b>	<b>641.567</b>	<b>1.641.567</b>

**12 INTANGIBLES**

dic-14

dic-15

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
Otros Activos Intangibles	-	83.896	83.896
<b>TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES</b>	<b>-</b>	<b>83.896</b>	<b>83.896</b>
<b>TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES (NETO)</b>	<b>-</b>	<b>83.896</b>	<b>83.896</b>

**13 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**

dic-14

dic-15

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Otros Activos Financieros No Corrientes	15.954	-
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>15.954</b>	<b>-</b>

**PASIVOS CORRIENTES**

**14 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTES**

dic-14

dic-15

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>NO RELACIONADOS</b>		
Locales	-	85.105
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES</b>	<b>-</b>	<b>85.105</b>

**INMOBILIARIA BADEFACIA, LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

(Expresado en Dólares)

**15 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS-CORRIENTES** dic-14 dic-15  
**LOCALES**

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>Obligaciones Bancos locales</b>		
Banco Austro -Sobregiro	-	9.056
Banco Austro	-	511.051
<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS LOCALES</b>	-	<b>520.107</b>
<b>TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>	-	<b>520.107</b>

**16 OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES** dic-14 dic-15

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>RELACIONADOS</b>		
Locales	1.019.071	1.167.782
<b>NO RELACIONADOS</b>		
Locales	-	135.566
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b>1.019.071</b>	<b>1.303.348</b>

**17 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES** dic-14 dic-15

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Impuesto a la Renta por pagar del Ejercicio	9	0
<b>TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	<b>9</b>	<b>0</b>

**PATRIMONIO**

**18 CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO** dic-14 dic-15  
En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por participaciones, según la escritura pública

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>Capital Suscrito o asignado</b>		
Baum Pasternac Jose	500	500
Goldenmob S.A.	500	500
<b>TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO</b>	<b>1.000</b>	<b>1.000</b>

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

(Expresado en Dólares )

**19 RESERVAS**

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

dic-14

dic-15

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Reserva Legal	-	2
<b>TOTAL RESERVAS</b>	-	2

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como Reserva Legal, hasta que se alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**20 RESULTADOS ACUMULADOS**

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

dic-14

dic-15

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Utilidad no distribuida ejercicios anteriores	-	29
<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>	-	29

**RI RESULTADOS DEL EJERCICIO**

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

dic-14

dic-15

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Utilidad del Ejercicio	31	-
(-) Pérdida del Ejercicio	-	(4.538)
<b>TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	31	(4.538)

**CUENTAS DE RESULTADOS**

**21 INGRESOS OPERACIONALES**

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

dic-14

dic-15

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Ventas netas locales con tarifa 12% de IVA	750	-
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>	750	-

**22 GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION**

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

dic-14

dic-15

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Servicios Públicos-Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	653	-
Pagos por Otros Bienes	58	59
<b>TOTAL GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN</b>	710	59

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**

**Notas a los Estados Financieros**

(Expresado en Dólares)

**23 INTERESES FINANCIEROS Y TERCEROS**

Un resumen de ésta cuenta es como sigue:

dic-14

dic-15

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Intereses Bancarios Locales	-	392
<b>TOTAL INTERESES FINANCIEROS Y TERCEROS</b>	-	<b>392</b>

**24 CONCILIACIÓN TRIBUTARIA**

La conciliación tributaria entre la utilidad según Estados Financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como se presenta a continuación:

dic-14

dic-15

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	40	(451)
(-) 15% Participación a Trabajadores	-	-
(1) Gastos no Deducibles Locales	-	19
<b>Utilidad Gravable (Pérdida Sujeta a Amortización)</b>	<b>40</b>	<b>(432)</b>
Impuesto a la Renta Causado (22%) (Impuesto Mínimo)	(9)	-
<b>(=) UTILIDAD (PERDIDA)</b>	<b>31</b>	<b>(451)</b>