

***Informe de los Auditores  
Independientes***

***“INMOBILIARIA BADEFSA CIA. LTDA.”***

*Diciembre 31 de 2017*

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
**DICIEMBRE 31 DEL 2017**

**INDICE**

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

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**DICIEMBRE 31 DEL 2017**

**Abreviaturas utilizada**

<b>USD</b>	Dólares de los Estados Unidos de América
<b>NIC</b>	Normas Internacionales de Contabilidad
<b>NIIF</b>	Normas Internacionales de Información Financiera
<b>NEC</b>	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
<b>NIAAS</b>	Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento

**Compañía:** INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.

**INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores Socios de:  
**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**

**Informe sobre la Auditoria de los Estados Financieros**

**Opinión**

Hemos auditado los Estados Financieros de la compañía INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA., que comprenden el Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2017, el Estado del Resultado, el Estado de Cambios en el Patrimonio neto y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la compañía a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**Fundamento de 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.

Somos independientes de la compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los Estados Financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

**Responsabilidades de la Dirección y de los responsables de la Administración de la compañía en relación con los Estados Financieros.**

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación fiel de los Estados Financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de Estados Financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los Estados Financieros, la Gerencia es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando,

según corresponda, las cuestiones relacionadas con la compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la Administración de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

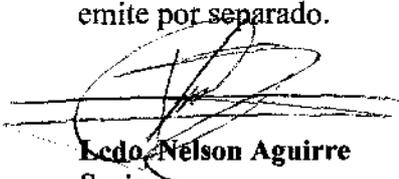
### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones 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.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros se encuentra en la página web de la Superintendencia de Compañías en: <http://www.supercias.gob.ec/portal/>. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

### **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 2017 se emite por separado.



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

**Aguirre & Asociados Cía. Ltda.**  
Registro de Auditores Externos  
Superintendencia de Compañías  
No. SC.RNAE. 536.  
La Granja N32-139 y Av. Amazonas  
Edificio El Ejecutivo: Of. 503 -702-703

Quito DM, 20 de marzo de 2018

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**

En dólares Americanos

	NOTAS	DICIEMBRE	
		31/12/2017	31/12/2016
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	29,08	-
Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales Corrientes	6	21.562,00	2.966,81
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar Corrientes	7	-	4.143,55
Activos por impuestos corrientes	8	109.263,38	106.404,10
Gastos pagados por anticipado	9	-	5.473,29
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>130.854,46</b>	<b>118.987,75</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad planta y equipo - neto	10	2.607.569,22	2.683.708,09
Activos Intangibles-neto	11	192.811,82	143.264,13
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.800.381,04</b>	<b>2.826.972,22</b>
		-	-
<b>TOTAL DEL ACTIVOS</b>		<b>2.931.235,50</b>	<b>2.945.959,97</b>
<b><u>PASIVO</u></b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes-Proveedores	12	171.828,92	177.634,06
Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes-otros	13	196.475,32	1.231.783,37
Obligaciones con Instituciones Financieras	14	10.839,91	412.368,93
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	15	783,00	7.094,30
Provisiones corrientes	16	9.637,42	-
Pasivos por Ingresos Diferidos	17	513,83	-
Otros pasivos corrientes	18	22.511,64	432.483,73
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>412.590,04</b>	<b>2.261.364,39</b>
Suman y pasan....		412.590,04	2.261.364,39

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**

En dólares Americanos

	NOTAS	DICIEMBRE	
		31/12/2017	31/12/2016
<b>Suman y Vienen.....</b>		<b>412.590,04</b>	<b>2.261.364,39</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar no corrientes	19	1.489.869,92	-
Obligaciones con Instituciones Financieras	20	341.508,62	-
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTE</b>		<b>1.831.378,54</b>	-
<b>TOTAL DEL PASIVOS</b>		<b>2.243.968,58</b>	<b>2.261.364,39</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital Suscrito o Asignado	21	1.000,00	1.000,00
<b>RESERVAS</b>			
Reserva Legal	22	1,55	1,55
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>			
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	23	5.098,86	29,42
(-) Pérdida acumulada de ejercicios anteriores		(4.537,64)	(4.537,64)
Utilidad del ejercicio		2.671,34	5.069,44
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>			
<b>SUPERAVIT DE REVALUACIONES ACUMULADOS</b>	24		
Propiedad, Planta y Equipo		683.032,81	683.032,81
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>		<b>687.266,92</b>	<b>684.595,58</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2.931.235,50</b>	<b>2.945.959,97</b>
		-	-

  
 Ing. José Baum  
**GERENTE GENERAL**

  
 Leda. Lourdes Simbaña  
**CONTADORA**

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función)**  
**Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016**  
**En dólares Americanos**

	NOTAS	Diciembre	
		31/12/2017	31/12/2016
<b>INGRESOS</b>			
Ingresos de Actividades Ordinarias	25	194.679,62	46.070,73
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>194.679,62</b>	<b>46.070,73</b>
<b>(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION</b>	26	-	-
<b>(+) GANANCIA BRUTA</b>		<b>194.679,62</b>	<b>46.070,73</b>
<b>(-) GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>			
Gastos de Administración y Ventas	27	154.179,93	31.879,21
<b>(=) UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL</b>		<b>40.499,69</b>	<b>14.191,52</b>
<b>(-) Gastos no Operacionales-Financieros</b>	28	37.045,35	2.027,78
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	29	<b>3.454,34</b>	<b>12.163,74</b>
15% Participación a Trabajadores	29	-	-
<b>Utilidad Gravable (Pérdida Sujeta a Amortización)</b>		<b>3.454,34</b>	<b>12.163,74</b>
Impuesto Causado	29	(783,00)	(7.094,30)
<b>(=)UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO DIFERIDOS</b>		<b>2.671,34</b>	<b>5.069,44</b>
<b>(=) GANANCIA(PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>2.671,34</b>	<b>5.069,44</b>

  
 Ing. José Baum  
**GERENTE GENERAL**

  
 Lda. Lourdes Simbaña  
**CONTADORA**

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
 En dólares Americanos

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	RESERVAS LEGAL	UTILIDADES ACUMULADAS DE AÑOS ANTERIORES	PERDIDAS ACUMULADAS AÑOS ANTERIORES	UTILIDAD EJERCICIO	PERDIDA DEL EJERCICIO	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	SUPERÁVITI DE REVALUACIÓN ACUMULADO	TOTAL PATRIMONIO
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	1.000,00	1,55	29,42	(4.537,64)	5.069,44	-	683.032,81	684.595,58		
<b>MOVIMIENTOS</b>										
Transferencia a Resultados Acumuladas	-	-	5.069,44		(5.069,44)					-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	2.671,34					2.671,34
Otros Cambios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017</b>	1.000,00	1,55	5.098,86	(4.537,64)	2.671,34	-	683.032,81	687.266,92		

  
 Ing. José Baum  
**GERENTE GENERAL**

  
 Leda Lourdes Simbaña  
**CONTADORA**

Las notas adjuntas forman parte integrante de los Estados Financieros

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**  
**Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016**  
 En dólares Americanos

	31/12/2017	31/12/2016
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación</b>	<b>(1.781.042,84)</b>	<b>418.445,32</b>
<b>Clases de Cobros por Actividades de Operación</b>		
Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	176.084,43	111.552,74
Otros cobros por actividades de operación	6.757,56	-
<b>Total Clases de Cobros por Actividades de Operación</b>	<b>182.841,99</b>	<b>111.552,74</b>
<b>Clases de Pagos por actividades de operación</b>		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(1.518.216,16)	-
Otros pagos por actividades de operación	(401.529,02)	(108.560,74)
Intereses pagados	(37.045,35)	(2.027,78)
Impuesto a las ganancias pagados	(7.094,30)	(4.086,93)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	421.568,03
<b>Total Clases de Pagos por actividades de operación</b>	<b>(1.963.884,83)</b>	<b>306.892,58</b>
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>		
Adquisiciones de Propiedad, Planta y Equipo	(758,93)	(359.108,06)
Adquisiciones de Intangibles	(49.547,69)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(59.368,12)
<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión</b>	<b>(50.306,62)</b>	<b>(418.476,18)</b>
<b>Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>		
Financiación por préstamos a largo plazo	341.508,62	-
Otras entradas (salidas de efectivo)	1.489.869,92	-
<b>Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación</b>	<b>1.831.378,54</b>	<b>-</b>
<b>Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>29,08</b>	<b>(30,86)</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo</b>	<b>-</b>	<b>30,86</b>
<b>Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo</b>	<b>29,08</b>	<b>0,00</b>
	-0,00	0,00

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**  
**Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016**  
 En dólares Americanos

	31/12/2017	31/12/2016
<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>	3.454,34	12.163,74
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>		
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	76.897,80	-
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>76.897,80</b>	<b>-</b>
	<b>80.352,14</b>	<b>12.163,74</b>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(18.595,19)	65.482,01
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	6.757,56	(822,81)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(5.805,14)	92.528,62
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(1.843.752,21)	356.831,69
Incremento (disminución) en otros pasivos	-	(107.737,93)
<b>TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>(1.861.394,98)</b>	<b>406.281,58</b>
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(1.781.042,84)</b>	<b>418.445,32</b>
	<b>-</b>	<b>-</b>

  
 Ing. José Baum  
**GERENTE GENERAL**

  
 Leda Lourdes Simbaña  
**CONTADORA**

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

---

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

**INMOBILIARIA BADEFA 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 denominación:** **INMOBILIARIA BADEFA CÍA. 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 Duración:** 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.

### **Estructura Organizacional y Societaria**

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

## **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.

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

---

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 diferir 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 2017 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 2017.

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entran en vigencia en enero de 2018 y que la compañía no ha adoptado con anticipación.

Las siguientes normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>NIIF</u>	<u>Normas</u>	<u>A partir de:</u>
NIIF 15	Ingresos de Actividades Ordinarias provenientes de Contratos Con clientes	1 de enero 2018
NIIF 9	Instrumentos Financieros	1 de enero 2018
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones en pagos por Acciones – (Enmiendas a la NIIF 2)	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmienda a contratos de seguros y aplicación NIIF 9	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas transferencia de propiedades de Inversión	1 de enero 2018

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

---

NIC 28	Inversiones en Asociadas y Joint Venture	1 de enero 2018
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero 2019

## **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.

## **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 2017 y al 31 de diciembre del 2016.
- Los Estados de Resultados por Función reflejan los movimientos acumulados entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2017 y 2016.
- Los Estados de Cambios en el Patrimonio Neto reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2017 y 2016.
- Los Estados de Flujo de Efectivo Método Directo reflejan los movimientos ocurridos entre el 01 de enero y 31 de diciembre del año 2017 y 2016.

## **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 2017, 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.

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

---

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 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 comprenden a: otras cuentas relacionadas y otras no relacionadas.

#### **Deterioro acumulado del valor con incobrabilidad (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

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

---

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;
- 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.

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

---

### 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.

- **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%
Muebles y Enseres	10 años	10%
Edificio	20 años	5%

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.

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

---

**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.

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

Las cuentas comerciales por 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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existiere, se reconocerán como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo, cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio de proveedores es de corto plazo.

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.

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

---

### 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. Cuentas Relacionadas

En Cumplimiento con la Sección 33 “Información a revelar sobre partes relacionadas” en el Estado de Situación Financiera se presentan cuentas por cobrar y por pagar a cuentas relacionadas, se reconocen inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos los pagos realizados.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada periodo y la tasa de interés pactada con los socios/ socios (Interés implícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

A continuación, se resumen las principales transacciones realizadas durante el periodo 2017 con partes relacionadas. Los términos y condiciones bajo las cuales se realizaron estas operaciones fueron acordados entre ellas.

Concepto	2017
Por Prestamos – Livorno S.A.	155.089,58
Por Prestamos – Goldenmbo S.A.	694.159,82
Por Prestamos – DDF HOLDING TWO LLC	744.934,96
Por Prestamos – Milrose Holdings, Sociedad Anónima	244.934,96

#### Remuneraciones al personal clave de la empresa:

La compañía no registra pagos por sueldos a Gerencia.

### 3.10. 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 2017 y 2016 son del 22%.

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

---

**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.

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 imponibles.

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 período 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 2017.

**Rebaja del saldo del anticipo - Decreto Ejecutivo No. 210:** Representa el valor de la rebaja aplicable al saldo del anticipo pendiente de pago, correspondiente al 40%, 60% o 100% del mismo, dependiendo del valor del total ingresos o ventas registrado en su declaración de Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2017, así, 40% para un total de ingresos o ventas mayores a USD. 1.000.000,00; 60% para un total de ingresos o ventas entre USD. 500.000,01 y USD. 1.000.000,00 y 100% para un total de ingresos o ventas de hasta USD. 500.000,00 (aplica únicamente para la declaración del ejercicio fiscal 2017).

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

---

### 3.11. Provisiones

Se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración a mejor información disponible a la fecha de cierre de los Estados Financieros (incluye costo financiero si aplicare).

### 3.12. Beneficios a los empleados

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos y medidos sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificado por la Superintendencia de Compañías y Valores, aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La compañía no ha contabilizado la provisión jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2017, por cuanto no registra empleados en relación de dependencia.

### 3.13. Patrimonio

#### Capital social:

El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de la compañía está distribuido de la siguiente manera:

SOCIOS	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	NUMERO DE PARTICIPACIONES	TOTAL CAPITAL	%
DDF HOLDINGS TWO LLC	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>

Participaciones nominativas de 1,00 (un dólar)cada una

### 3.14. 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.

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

---

El ingreso por actividades ordinarias se presenta neto de impuesto, descuentos, devoluciones o rebajas y deben ser reconocidos y registrados en los Estados Financieros.

**3.15. 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.

**3.16. 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 de Operación:** 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.

**3.17. 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)**

---

**3.18. 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 cumple con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y valores con respecto a la Prevención del lavado de Activos.

**3.19. Medio Ambiente**

Las actividades de la compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes Estados Financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

**3.20. 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. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la administración se presentan a continuación:

**Provisión por cuentas incobrables:** al final de cada periodo contable se evaluará la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del periodo, en el caso que aplique.

**Vidas útiles y valores residuales:** al final de cada periodo contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferentes a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva, en el caso que aplique.

**Deterioro de activos no corrientes:** la compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la Sección 27 "Deterioro del valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto

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

---

recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente, en los casos que aplique.

#### **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.

###### **c. Riesgo de inflación liquidez**

Es el riesgo de que una entidad encuentra dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
**En dólares Americanos**

**NOTAS**

**ACTIVOS CORRIENTES**

5 <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</b>	dic-17	dic-16
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Bancos	29,08	-
<b>TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</b>	<b>29,08</b>	<b>-</b>

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CORRIENTES**

6 <b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTES</b>	dic-17	dic-16
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados - Locales	21.562,00	2.966,81
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES</b>	<b>21.562,00</b>	<b>2.966,81</b>

7 <b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS</b>	dic-17	dic-16
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionadas Locales	-	4.143,55
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS</b>	<b>-</b>	<b>4.143,55</b>
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES</b>	<b>-</b>	<b>4.143,55</b>

8 <b>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	dic-17	dic-16
Un resumen de estas cuentas, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (IVA)	100.143,30	97.401,00
Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (RENTA)	9.120,08	9.003,10
<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>109.263,38</b>	<b>106.404,10</b>

9 <b>ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADO</b>	dic-17	dic-16
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Otros-pagos por anticipado	-	5.473,29
<b>TOTAL ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADOS</b>	<b>-</b>	<b>5.473,29</b>

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
**En dólares Americanos**  
**ACTIVOS NO CORRIENTES**

10 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	dic-17	dic-16	
Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:			
DETALLE	VALOR USD	ALTAS/BAJAS	VALOR USD
TERRENO-Costo Histórico antes de re expresiones o revaluac	1.000.000,00	-	1.000.000,00
EDIFICIO-Costo Histórico antes de re expresiones o revaluaci	995.325,66	-	995.325,66
EDIFICIO-Ajuste acumulado por re expresiones o revaluaciones	683.032,81	-	683.032,81
Muebles y Enseres	1.868,58	758,93	1.109,65
Equipo de Computación y Software	4.239,97	-	4.239,97
<b>Total Costo Propiedad, Planta y Equipo</b>	<b>2.684.467,02</b>	<b>758,93</b>	<b>2.683.708,09</b>
(-) Depreciación acumulada Propiedades, P y Equipo	(76.897,80)	(76.897,80)	-
<b>Total Depreciación Acumulada y Deterioro</b>	<b>(76.897,80)</b>	<b>(76.897,80)</b>	<b>-</b>
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)</b>	<b>2.607.569,22</b>	<b>77.656,73</b>	<b>2.683.708,09</b>

11 ACTIVOS INTANGIBLES	dic-17	dic-16	
Un resumen de los activos intangibles es como sigue:			
DETALLE	VALOR USD	ALTAS/BAJAS	VALOR USD
Otros	192.811,82	49.547,69	143.264,13
<b>TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES</b>	<b>192.811,82</b>	<b>49.547,69</b>	<b>143.264,13</b>

**PASIVOS CORRIENTES**

12 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES	dic-17	dic-16	
<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES CORRIENTES</b>			
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:			
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
Cuentas y Documentos por pagar proveedores corrientes relacionados locales	-	157.089,58	
Cuentas y Documentos por pagar proveedores corrientes no relacionados locales	171.828,92	20.544,48	
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES</b>	<b>171.828,92</b>	<b>177.634,06</b>	

13 OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES	dic-17	dic-16	
<b>ACCIONISTAS, SOCIOS, PARTICIPES, BENEFICIARIO U OTROS TITULARES DE DERECHO</b>			
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:			
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
Cuentas por pagar Socios	196.475,32	1.231.783,37	
<b>TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS</b>	<b>196.475,32</b>	<b>1.231.783,37</b>	

14 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS-CORRIENTES	dic-17	dic-16	
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:			
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
<b>Obligaciones Con Instituciones Financieras Corrientes NO Relacionadas Locales</b>			
Banco del Austro (Sobregiro)	-	29.454,50	
Banco Bolivariano (Sobregiro)	10.839,91	804,22	
Banco del Austro (Préstamo)	-	382.110,21	
<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS CORRIENTES</b>	<b>10.839,91</b>	<b>412.368,93</b>	

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
 En dólares Americanos

<b>15</b>	<b>IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR DEL EJERCICIO</b>	<b>dic-17</b>	<b>dic-16</b>
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:			
	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
	Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	783,00	7.094,30
	<b>TOTAL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR</b>	<b>783,00</b>	<b>7.094,30</b>

<b>16</b>	<b>PROVISIONES CORRIENTES</b>	<b>dic-17</b>	<b>dic-16</b>
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:			
	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
	Por garantías	9.637,42	-
	<b>TOTAL PROVISIONES CORRIENTES</b>	<b>9.637,42</b>	<b>-</b>

<b>17</b>	<b>PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS</b>	<b>dic-17</b>	<b>dic-16</b>
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:			
	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
	Anticipo de clientes	513,83	-
	<b>TOTAL PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS</b>	<b>513,83</b>	<b>-</b>

<b>18</b>	<b>OTROS PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>dic-17</b>	<b>dic-16</b>
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:			
	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
	Otros (Incluye la Administración Tributaria 103 -104)	22.511,64	432.483,73
	<b>TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>22.511,64</b>	<b>432.483,73</b>

**PASIVOS NO CORRIENTES**

<b>19</b>	<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES</b>		
<b>OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES NO RELACIONADAS</b>			
	<b>ACCIONISTAS, SOCIOS, PARTICIPES</b>	<b>dic-17</b>	<b>dic-16</b>
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:			
	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
	Cuentas por pagar Socios	1.000.000,00	-
	<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR ACCIONISTAS, SOCIOS.</b>	<b>1.000.000,00</b>	<b>-</b>

	<b>OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES RELACIONADAS</b>	<b>dic-17</b>	<b>dic-16</b>
Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:			
	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
	Otras cuentas y documentos por pagar no corrientes relacionadas locales	489.869,92	-
	<b>TOTAL OTRAS RELACIONADAS POR PAGAR</b>	<b>489.869,92</b>	<b>-</b>
	<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES</b>	<b>1.489.869,92</b>	<b>-</b>

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
**En dólares Americanos**

**20 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS-NO CORRIENTES** dic-17      dic-16

Un resumen de ésta cuenta, es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Banco del Austro (Préstamo)	341.508,62	-
<b>TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS NO CORRIE</b>	<b>341.508,62</b>	<b>-</b>

**PATRIMONIO**

**21 CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO** dic-17      dic-16

Un resumen del capital suscrito es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>Capital Suscrito o asignado</b>		
DDF HOLDINGS TWO LLC	500,00	500,00
GOLDENMOB S.A.	500,00	500,00
<b>TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO</b>	<b>1.000,00</b>	<b>1.000,00</b>

**22 RESERVAS** dic-17      dic-16

Un resumen de ésta cuentas es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Reserva Legal	1,55	1,55
<b>TOTAL RESERVAS</b>	<b>1,55</b>	<b>1,55</b>

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 20% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**23 RESULTADOS ACUMULADOS** dic-17      dic-16

Un resumen de resultados acumulados es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	5.098,86	29,42
(-) Pérdidas de ejercicios anteriores	(4.537,64)	(4.537,64)
Utilidad del ejercicio	2.671,34	5.069,44
<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<b>3.232,56</b>	<b>561,22</b>

**24 OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS** dic-17      dic-16

Un resumen de otros resultados integrales es como sigue:

DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>Superávit de revaluación acumulado</b>		
Propiedades, planta y equipo	683.032,81	683.032,81
<b>TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>683.032,81</b>	<b>683.032,81</b>

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
**Dólares Americanos**

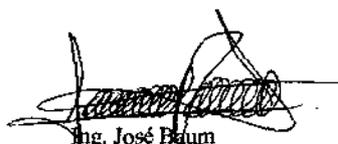
**CUENTAS DE RESULTADOS**

25 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	dic-17	dic-16
Un resumen de ésta cuenta es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>PRESTACIONES LOCALES DE SERVICIOS</b>		
Gravadas con tarifa 0% de IVA o exentas de IVA	194.679,62	46.070,73
<b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>194.679,62</b>	<b>46.070,73</b>
27 GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION	dic-17	dic-16
Un resumen de gastos de venta y administración es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Honorarios, profesionales y dietas	6.910,00	1.900,00
<b>GASTOS POR DEPRECIACIONES</b>		
Del costo histórico- Propiedad planta y equipo NO Acelerada	76.897,80	-
<b>OTROS GASTOS</b>		
Promoción y publicidad	64,16	-
Consumo de combustible y lubricantes	38,50	37,72
Mantenimiento y reparaciones	18.419,72	2.281,24
Seguros y reaseguros primas y cesiones	2.659,00	3.731,37
Impuestos contribuciones y otros	11.803,44	3.521,80
Servicios públicos	34.009,66	10.649,27
Otros	3.377,65	9.757,81
<b>TOTAL GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION</b>	<b>154.179,93</b>	<b>31.879,21</b>
28 GASTOS NO OPERACIONALES	dic-17	dic-16
Un resumen de gastos no operacionales es como sigue:		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		
Costos bancarios, comisiones, honorarios, Tasas entre otras- NO relacionadas locales	282,28	2.027,78
Intereses con Instituciones Financieras- NO- Relacionadas Locales	36.763,07	-
<b>TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>37.045,35</b>	<b>2.027,78</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>191.225,28</b>	<b>33.906,99</b>
29 CONCILIACION TRIBUTARIA	dic-17	dic-16
Según Art. 46 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno		
DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	3.454,34	12.163,74
<b>(=) Base de Cálculo de Participación a Trabajadores</b>	<b>3.454,34</b>	<b>12.163,74</b>
<b>DIFERENCIAS PERMANENTES</b>		
(+) Gastos no Deducibles Locales	104,77	178,65
<b>Utilidad Gravable (Pérdida Sujeta a Amortización)</b>	<b>3.559,11</b>	<b>12.342,39</b>
Impuesto a la Renta Causado (22%)	(783,00)	(7.094,30)
<b>(=) UTILIDAD (pérdida) ANTES DE IMPUESTOS DIFERIDOS</b>	<b>2.671,34</b>	<b>5.069,44</b>
<b>UTILIDAD / pérdida NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>2.671,34</b>	<b>5.069,44</b>

**INMOBILIARIA BADEFA CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
**En dólares Americanos**

**30 HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE**

Con posterioridad al 31 de diciembre del 2017 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.

  
Ing. José Esium  
**GERENTE GENERAL**

  
Leda. Lourdes Simbaña  
**CONTADORA**

## DECLARACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Ref.: A-11/2

Quito, 20 de marzo de 2018

**Señores**

**AGUIRRE & ASOCIADOS CÍA. LTDA.**

**Presente**

La presente carta de declaraciones es proporcionada en relación con la auditoría a los Estados Financieros de la Compañía INMOBILIARIA BADEFSA CIA. LTDA., por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 con el propósito de expresar una opinión sobre si los Estados Financieros se presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Confirmamos, según nuestro leal saber y entender, las siguientes declaraciones:

### **Estados Financieros:**

1. Hemos cumplido con nuestras responsabilidades, según se establecieron en los términos del contrato de auditoría y carta de encargo según requerimiento de la NIA 210 fechado 08 de septiembre de 2017, para la preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB); en particular los Estados Financieros se presentan razonablemente de acuerdo con éstas normas.
2. Reconocemos nuestra responsabilidad por el diseño, implementación y mantenimiento del control interno para prevenir y detectar el fraude.
3. Son razonables los supuestos significativos que usamos al realizar estimaciones contables, incluyendo aquellos utilizados para mediciones de valor razonable.
4. Las relaciones y transacciones con partes relacionadas han sido contabilizadas apropiadamente y han sido reveladas de acuerdo con los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera.
5. Todos los hechos posteriores a la fecha de los Estados Financieros y para los cuales las Normas Internacionales de Información Financiera requieren ajuste o revelación, han sido ajustados o revelados.
6. No existen errores materiales ni omisiones que afecten a los Estados Financieros en su conjunto.
7. No tenemos planes o intenciones que puedan afectar el valor en libros o la clasificación de los activos y pasivos.

8. No tenemos conocimiento de cualquier litigio o posible reclamación cuyos efectos sean materiales y deban ser considerados en la preparación de los Estados Financieros de la Compañía.
9. La Compañía tiene título satisfactorio o el control sobre sus activos y no hay gravámenes sobre sus activos.
10. La Compañía ha cumplido con los aspectos establecidos en las leyes, reglamentos, regulaciones y acuerdos contractuales que pudieran tener un efecto material sobre los Estados Financieros en caso de incumplimiento.
11. No tenemos conocimiento de cualquier hecho o condición que pueda indicar que sea cuestionable la continuación de la Compañía como negocio en marcha.

**Información Proporcionada:**

12. Hemos proporcionado a ustedes:

- Acceso a toda la información de la cual tenemos conocimiento que es relevante para la preparación de los Estados Financieros como registros, documentación y otros asuntos;
  - La información adicional que se nos ha solicitado para el propósito de la auditoría; y
  - Acceso sin restricción a las personas dentro de la entidad de quienes determinaron necesario obtener evidencia de auditoría.
- Todas las transacciones han sido registradas en los registros contables y están reflejadas en los Estados Financieros.
  - Les hemos revelado los resultados de nuestra evaluación del riesgo de que los Estados Financieros puedan contener errores materiales como resultado de fraude.
  - Les hemos revelado que no tenemos información en relación con fraude o sospecha de fraude de la cual tenemos conocimiento y que afecta a la entidad.
  - Les hemos revelado que no tenemos información en relación con supuestos fraudes, o sospecha de fraude, que afectan a los Estados Financieros de la entidad comunicados a los empleados, ex-empleados, analistas, reguladores u otros.
  - Les hemos revelado que no tenemos casos conocidos de incumplimiento o sospecha de incumplimiento de las leyes y regulaciones cuyos efectos deben considerarse al preparar los Estados Financieros.
  - Les hemos revelado que no se ha contabilizado de acuerdo con el marco de información financiera ya que no se tienen conocimiento de litigios y reclamaciones reales o posibles cuyos efectos deben considerarse al preparar los Estados Financieros.

- Les hemos revelado la identidad de las partes relacionadas de la entidad y todas las relaciones con partes relacionadas y las transacciones de las que tenemos conocimiento.
- Hemos revelado todos los compromisos mantenidos por la Compañía con terceros, así como los adéndums celebrados y sus efectos en los Estados Financieros.

### **Mediciones y revelaciones a valor razonable**

Respecto a las mediciones a valor razonable y las revelaciones de ciertos activos, pasivos y componentes específicos de patrimonio, consideramos que:

- Los métodos de medición, incluyendo los supuestos relacionados, usados para determinar el valor razonable fueron apropiados, razonables y consistentemente aplicados.
- La integridad y lo adecuado de las revelaciones relacionadas con los valores razonables, las cuales están de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.
- No han ocurrido hechos posteriores al 31 de diciembre del 2017 que requieran ajuste a las mediciones a valor razonable y las revelaciones incluidas en los Estados Financieros.
- Reflejan de manera apropiada la intención y capacidad de la Administración de llevar a cabo cursos de acción específicos a nombre de la Compañía cuando son relevantes para el uso de las mediciones a valor razonable o revelaciones.
- No existen indicios de deterioro que afecten el valor en libros de los activos tangibles e intangibles.

Atentamente,



---

**Ing. José Baum**  
**Gerente General**



---

**Lcda. Lourdes Simbaña**  
**Contadora**