



Inmobiliaria BAHAT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2012

1. Información general

"Inmobiliaria BAHAT S.A.", se constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Octava Doctor Enrique Díaz Ballesteros, esta Compañía se constituyó con el nombre de Inmobiliaria BAHAT S. A. y fue inscrita en Registro Mercantil del Cantón Rumiñahuí el 28 de abril de 1994, en el tomo 125 a fojas 204, número 251 y a fojas 25 vueltas, número 28 y esta sujeta al control de la Superintendencia de Compañías con expediente N° 48294.

La compañía **"Inmobiliaria BAHAT S.A."**, aumentó el capital por escritura pública otorgada ante el Notario del Cantón Rumiñahuí, Dr. Carlos A. Martínez Paredes, el 16 de abril del 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumiñahuí el 14 de junio del 2005. La dirección de su domicilio principal es Riofrio 214 y Venezuela en Sangolquí.

2. Descripción del negocio

La Compañía Inmobiliaria BAHAT S.A., entre unas de sus actividades esta la compraventa, arrendamiento y administración de bienes e inmuebles propios o de terceros ya sea de personas naturales o jurídicas.

2.1 Conformación de Capital

El 18 de mayo de 2005, con resolución N° 05 Q.I.J. 194 de la Superintendencia de Compañías se realizó el aumento de capital por un monto US\$ 600,00 (seiscientos dólares americanos), inscrita en el Registro Mercantil del cantón Rumiñahuí.

Asimismo, la Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas y según sus estatutos transfieran a reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades, si las hubiera, hasta acumular por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

2.2. Servicios prestados

Durante el año 2012 la facturación emitida por arrendamiento del local de propiedad de la compañía en la calle Riofrio 214 y Venezuela de Sangolquí, y el terreno en la Av. Luis Cordero-Sangolquí suman US\$ 9.848,91.

3. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información presentada en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la **Inmobiliaria BAHAT S.A.**

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

4. Resumen de principales políticas contables aplicadas

Principios contables - Los presentes estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por *Inmobiliaria BAHAT S.A.*

Estos estados financieros exponen fielmente la Situación Financiera de la Compañía *Inmobiliaria BAHAT S.A.* los Resultados de las operaciones, los Cambios en el Patrimonio Neto y los Flujos de efectivo por el período terminado al 31 de diciembre de 2012.

5. Principales Políticas Contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012.

5.1 Período contable - Los presentes estados financieros comparativos cubren los períodos 31 de diciembre de 2011 y 31 de diciembre de 2012:

- Estados de Situación Financiera,
- Estados de Resultados Integrales,
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estados de Flujos de Efectivo Directo.

5.2 Bases de preparación - Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" en español), según los requerimientos y opciones informados por la Superintendencia de Compañías y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

5.3 Nuevos pronunciamientos contables Las siguientes nuevas Normas e interpretaciones han sido adoptadas en estos estados financieros.

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
Sección 35 - Transición a las NIIF para Pymes	Períodos anuales: Transición período 2011- Inicio el 1 de enero de 2012
Sección 02 Conceptos y principios generales	Períodos anuales: Transición período 2011- Inicio el 1 de enero de 2012
Sección 03 - Presentación de Estados Financieros	Períodos anuales: Transición período 2011- Inicio el 1 de enero de 2012
Sección 04 - Estado de Situación Financiera	Período anual iniciado el 1 de enero de 2012
Sección 05 - Estado de Resultados Integral y Resultados	Período anual iniciado el 1 de enero de 2012
Sección 06 - Estado de Cambios en el Patrimonio	Períodos anuales: Transición período 2011- Inicio el 1 de enero de 2012
Sección 07 - Estado de flujo de Efectivo	Período anual iniciado el 1 de enero de 2012
Sección 08 - Notas a los Estados financieros	Período anual iniciado el 1 de enero de 2012
Sección 10 - Políticas contables y Estimaciones	Período anual iniciado el 1 de enero de 2012
Sección 16 - Propiedades de Inversión	Período anual iniciado el 1 de enero de 2012
Sección 17 - Propiedad, planta y equipo	Período anual iniciado el 1 de enero de 2012

La Administración de la empresa estima que la adopción de las Normas e Interpretaciones antes descritas tuvieron un impacto medio en los estados financieros.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

Reclasificaciones

Las siguientes reclasificaciones han sido realizadas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 y 1° de enero de 2012, de acuerdo a lo señalado en Circular, de la Superintendencia de Compañías.

ESTADO DE SITUACIÓN

Rubros anteriores	Rubros actuales
ACTIVO	ACTIVO
ACTIVOS CORRIENTES	ACTIVOS CORRIENTES
Activos circulante	
Caja-bancos	Caja-bancos
Cuentas por cobrar:	Cuentas por cobrar:
Cuentas por cobrar clientes	Cuentas por cobrar clientes
Otras cuentas por cobrar	Otras cuentas por cobrar
Crédito tributario (IVA)	Crédito tributario (IVA)
Crédito tributario (Impuesto Renta)	Crédito tributario (Impuesto Renta)
	(-) Provisión Cuentas por cobrar incobrables
Total cuentas por cobrar	Total activos corrientes
ACTIVOS FIJOS	ACTIVOS NO CORRIENTES
Propiedad y equipo, neto	Propiedad y equipo, neto
	Activos por Impuestos diferidos
	Total activos no corrientes
TOTAL ACTIVOS	TOTAL ACTIVOS
Rubros anteriores	Rubros actuales
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	Pasivo no corriente
Pasivos corriente	Cuentas por pagar:
Cuentas por pagar:	Proveedores
Proveedores	Anticipos de clientes
Anticipos de clientes	Impuestos
Impuestos	Participación trabajadores 15%
Participación trabajadores 15%	Impuesto a la renta
Impuesto a la renta	Beneficios acumulados
Beneficios acumulados	Préstamos terceros
Préstamos terceros	Obligaciones bancarias
Obligaciones bancarias	Total del activo no corriente
Total pasivos corriente	Total del activo no corriente
Pasivo largo plazo	Pasivo no corriente
Anticipos clientes	Anticipos clientes
Obligaciones bancarias	Obligaciones bancarias
Pasivo Impuestos diferidos	Pasivo Impuestos diferidos
Total pasivos no corrientes	Total pasivos no corrientes
Patrimonio de los Accionistas:	Patrimonio de los Accionistas:
Total pasivo y patrimonio	Total pasivo y patrimonio

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

5.4 Reconocimiento y Clasificación – Las cuentas se reclasificaron de acuerdo a la naturaleza y al propósito de los activos financieros. Sección 4.9 (b) Las denominaciones utilizadas y la clasificación de las partidas o agrupaciones de partidas similares fueron modificadas de acuerdo con la naturaleza de la entidad y las transacciones, para suministrar información que sea relevante para la comprensión de la situación financiera de la empresa.

6. Activos Corrientes - Activos financieros - Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Efectivo y equivalente de efectivo,
- Retención en la fuente IVA y
- Retención en la fuente Impuesto a la renta

Activos financieros – El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuenta corriente bancaria. Estas partidas se registran a su costo histórico.

7. Propiedad y equipo – El terreno de la Av. Luis Cordero y la casa de la calle Riofrio 214 Venezuela se encuentran en Sangolquí cantón Rumiñahui. Están registrados al valor catastral municipal actualizado con la cartilla del impuesto predial del año 2010.

En la Parroquia Nanegalito – Sector entre la Armenia y Santa Elena - cantón Quito se encuentra la finca que está valorada en base al Informe de Avalúo emitido el año 2009 por el Arq. Alberto Arroyo Velasco. La cabaña construida durante los años 2009 – 2011 esta registrada a costo histórico.

El transformador de energía eléctrica fue instalado por la empresa eléctrica en el año 2007 y su valoración es a costo histórico.

Cuentas	Años		
	2012	2011	2010
Terreno	43.907,50	47.796,39	47.796,39
Edificios e instalaciones	75.454,04	79.925,89	66.400,04
Cabaña Nanegalito	23.525,85		13.525,85
Finca Nanegalito	60.160,00		
Equipo de energía eléctrica	1.006,70	1.006,70	1.006,70
Muebles y enseres	5.739,66	5.739,66	5.739,66
Vehículo		7.038,64	7.038,64
(-) Depreciación acumulada	66.357,23	10.680,05	10.380,05
Total Activo no corriente	143.436,52	130.827,23	131.127,23
Total Activo	147.207,40	142.694,53	145.892,54

8. Pasivos corrientes

El mayor valor de la cuenta de pasivos no corrientes es la Cuenta Préstamos Accionistas

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

Cuentas	Año		
	2012	2011	2010
Cuentas por pagar - Préstamos socios	36.989,85	39.910,62	45.342,51
Sueldos por pagar	875,18	845,12	500,00
Aportes por pagar	103,20		
Provisión de Orden Social	480,58		2.831,44
Otras provisiones	2.542,18	2.466,90	481,58
Total Pasivo Corriente	40.990,99	43.222,64	49.155,53
Pasivo no corriente	7.311,20		
Total Pasivo	48.302,19	43.222,64	49.155,53

9. Provisiones

No existen sucesos que puedan derivarse en perjuicios patrimoniales para la empresa. Efectivamente, no se ha ocasionado registros de provisiones, a más de los rubros ocasionados por provisiones las cuales fueron canceladas en el mes de enero del año 2013.

10. Patrimonio

Los elementos del Patrimonio se registran al monto de la contraprestación recibida, actualmente la emisión de las acciones es de serie única. La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades, si las hubiera, hasta acumular por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Cuentas	Año		
	2012	2011	2010
Capital social	800,00	800,00	800,00
Aporte futura capitalización	16.000,00		
Reserva Legal	471,36	471,36	471,36
Reserva de capital		99.599,37	99.599,37
Utilidades acumuladas	3.416,49	3.416,48	3.416,49
Superávit revalorizac. propiedad y equipo	95.245,70		
Otras reservas	6.962,95		
(-) Resultados acumulados por primera vez	8.167,82		
Utilidad del ejercicio			
(-) Pérdida acumulada	15.013,83		
(-) Pérdida del ejercicio	809,64	4.815,32	7.550,21
Total patrimonio	98.905,21	99.471,89	96.737,01

14. Ingresos y gastos

Los ingresos de la Compañía provienen primordialmente de los arriendos, del terreno ubicado en la Av. Luis Cordero y el almacén ubicado en la calle Riofrio 214.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos.

15. Estado de flujo de efectivo - Para efectos de preparación del estado de flujo de efectivo la empresa ha definido que el efectivo incluye el efectivo en caja y bancos

Administración y alta dirección

Los miembros de la Administración y demás accionistas que asumen la gestión de la Inmobiliaria BAHAT S. A. incluyendo a la Gerencia General, así como el Presidente no han participado durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2012, en transacciones incongruentes y o extrañas.

La Compañía es administrada por un Directorio compuesto por dos miembros, los que permanecen por un período de cinco años con posibilidad de ser reelegidos.

Contingencias:

En opinión de los Administradores, no existen contingentes que implicarán pérdidas ni ganancias para la empresa.

Hechos posteriores

En el período comprendido entre el 01 de marzo y 10 de marzo de 2013, fecha de emisión de los estados financieros y revisión no ha ocurrido ningún otro hecho significativo que afecte a los mismos.

Los presentes estados financieros, se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica y se han elaborado a partir de los registros de contabilidad de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Principales indicadores financieros

ANALISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE

Análisis del Estado de Resultados y sus principales componentes

La pérdida de US\$ 809.64 (ochocientos nueve dólares americanos, 64/100) del período 1 de enero-31 de diciembre de 2012, es resultado de la dificultad de generar ingresos porque no se ha sido posible arrendar los inmuebles propiedad de la Compañía.

Detalle	Diciembre	
	2012	2011
LIQUIDEZ		
Liquidez Corriente	-0,02	-0,02
Razón Acida	-0,02	-0,02
ENDEUDAMIENTO		
Razón de Endeudamiento	1,13	1,132

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2012

Detalle	Diciembre	
	2012	2011
Proporción Deuda a Corto Plazo a Deuda Total	N/A	N/A
Proporción Deuda a Largo Plazo a Deuda Total	N/A	N/A
Posición defensiva	15	13
ACTIVIDAD		
Total de Activos	148.171	54.973
RENTABILIDAD		
Rentabilidad del Patrimonio	1,20%	1,10%
Rentabilidad del Activo	-0,02%	-0,02%
Utilidad Por Acción	-3,44%	-2,84%

Los gastos suman US\$ 10.658,55 (diez mil seiscientos cincuenta y ocho dólares americanos, 55/100) y los ingresos del año por US\$ 9.848,91 (nueve mil ochocientos cuarenta y ocho dólares americanos, 91/100) generó una pérdida de US\$ 809.64 (ochocientos nueve dólares americanos, 64/100).

Conclusiones

El requerimiento de la información financiera permite mitigar riesgos de tipo operativo o financiero y exige que esta sea emitida con parámetros de clasificación objetiva, prudente y basada en el costo histórico. En síntesis, se puede afirmar que las diferencias se justifican por el objetivo de las NIIF de servir a los usuarios para tomar decisiones respecto al futuro.

Declaración de Responsabilidad

En sesión de Directorio celebrada el 15 de marzo de 2013, el Presidente y Gerente General de la Inmobiliaria BAHAT S.A. se declaran responsables respecto a la veracidad de la información emitida en el presente Informe, referido a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2012, de acuerdo a los reportes, las notas respectivas, análisis razonado y hechos relevantes posteriores.

La información financiera fue elaborada conforme a los estados financieros anuales más recientes de la entidad, con su resultado determinado de acuerdo con las normas NIIF para el mismo periodo.

Conciliación del patrimonio, determinado de acuerdo con el marco de información financiera del último periodo 2012.

Sangolqui, 15 de marzo de 2013


X Ingeniero Roberto Wilson Bahamonde Tipán
GERENTE GENERAL
Inmobiliaria BAHATS.A