



## **Inmobiliaria BAHAT S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2013**

#### **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 Rumiñahui 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 Rumiñahui, Dr. Carlos A. Martínez Paredes, el 16 de abril del 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Rumiñahui 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 Rumiñahui.

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 2013 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\$ 8.571.42.

#### **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 2013**

### **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 periodo terminado al 31 de diciembre de 2013.

### **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 2013.

**5.1 Periodo contable** - Los presentes estados financieros comparativos cubren los periodos 31 de diciembre de 2012 y 31 de diciembre de 2013:

- 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.

**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.

### **Cuenta de Activos no corrientes**

**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 Rumifahui. 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.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

Cuentas	Año		
	2013	2012	2011
Terreno	43.907,50	43.907,50	47.796,39
Edificios e instalaciones	75.454,04	60.160,00	79.925,89
Cabaña Nanegalito	24.489,70	1.006,70	
Finca Nanegalito	60.160,00	5.739,66	
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
(-) Depreciación acumulada	66.357,23	66.357,23	10.680,05
<b>Total Activo no corriente</b>	<b>144.400,37</b>	<b>51.202,98</b>	<b>130.827,23</b>

### 8. Pasivos corrientes

El mayor valor de la cuenta de pasivos no corrientes es la Cuenta Préstamos Accionistas y su comportamiento es el siguiente:

Cuentas	Año		
	2013	2012	2011
Cuentas por pagar - Préstamos socios	49.590,55	36.989,85	39.910,62
Sueldos por pagar	115,29		
Aportes por pagar		103,20	3.312,02
Provisión de Orden Social	508,06	480,58	
Otras provisiones	1.541,06	3.417,36	
<b>Total Pasivo Corriente</b>	<b>51.754,96</b>	<b>40.990,99</b>	<b>43.222,64</b>
Pasivo no corriente	266,58	7.311,20	
<b>Total Pasivo</b>	<b>52.021,54</b>	<b>48.302,19</b>	<b>43.222,64</b>

### 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 2014.

### 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.

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

Cuentas	Año		
	2013	2012	2011
Capital social	800,00	800,00	800,00
Aporte futura capitalización	16.000,00	16.000,00	
Reserva Legal	471,36	471,36	471,36
Reserva de capital			99.599,37
Utilidades acumuladas	3.416,49	3.416,49	3.416,48
Superávit revalorización propiedad y equipo	95.245,70	95.245,70	
Otras reservas	6.962,95	6.962,95	
(-) Resultados acumulados por primera vez	8.167,83	8.167,82	
(-) Pérdida acumulada	15.623,46	15.013,63	
(-) Pérdida del ejercicio	2.755,50	809,64	4.815,32
Total patrimonio	96.149,71	98.905,21	99.471,89

### 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.

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 2013, 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 20 de marzo de 2015, 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").

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

### Principales indicadores financieros

#### ANÁLISIS RAZONADO DE LOS ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE

#### Análisis del Estado de Resultados y sus principales componentes

La pérdida de US\$ 2.755,50 (dos mil setecientos cincuenta y cinco dólares americanos, 50/100) del periodo 1 de enero-31 de diciembre de 2013, es resultado de la dificultad de generar ingresos también la complejidad que se ha originado al no arrendar los inmuebles propiedad de la Compañía.

Detalle	Diciembre	
	2013	2012
<b>LIQUIDEZ</b>		
Liquidez Corriente	-0,02	-0,02
Razón Acida	-0,02	-0,02
<b>ENDEUDAMIENTO</b>		
Razón de Endeudamiento	1,13	1,132
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
<b>ACTIVIDAD</b>		
Total de Activos	148.171	54.973
<b>RENTABILIDAD</b>		
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\$ 11.326,92 (once mil trescientos veinte y seis, dólares americanos, 92/100) y los ingresos del año por US\$ 8.571,42 (ocho mil quinientos setenta y uno dólares americanos, 42/100) generó una pérdida de US\$ 2.755,50 (dos mil setecientos cincuenta y cinco dólares americanos, 50/100).

#### 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.

## **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2013**

### **Declaración de Responsabilidad**

En sesión de Directorio celebrada el 20 de marzo de 2014, los Directores (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 2013, 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 2013.

Sangolquí, 18 de marzo de 2014

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