



Inmobiliaria BAHAT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2016

1. Información general

"**Inmobiliaria BAHATS.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 Riofrío 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 2016 la facturación emitida por arrendamiento del local de propiedad de la compañía ubicado en la calle Riofrío 214 y Venezuela de Sangolquí, cantón Rumiñahui por US\$ 500,00 mensuales y el IVA 12% por US\$ 60.00.

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 2016

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 2016.

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 2016.

5.1 Período contable - Los presentes estados financieros comparativos cubren los periodos 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2016:

- 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 Riofrío 214 Venezuela se encuentran en Sangolquí cantón Rumiñahui. Están registrados al valor catastral municipal actualizado al año 2015.

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 2016

8. Pasivos corrientes

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

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 Impuesto de Valor Agregado, se verificó el pago en el mes de enero del año 2017.

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.

14. Ingresos y gastos

Los ingresos de la Compañía provienen primordialmente de los arriendos, al inicio del año se preveo rescindir el contrato de arrendamiento del terreno ubicado en la Av. Luis Cordero y el almacén se alquila a partir de agosto del año.

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 2016, 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.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

Hechos posteriores

En el periodo comprendido entre el 01 de marzo y 20 de marzo de 2017, fecha de emisión de los estados financieros y revisión no ha ocurrido ningún otro hecho significativo que afecte a los mismos. Sin embargo, la Junta aprueba la propuesta de liquidar el valor de las pérdidas acumuladas incluyendo las pérdidas del ejercicio con Aportes para futura capitalización y Utilidades de ejercicios anteriores.

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

Detalle	Base Índices Financieros	Diciembre			
		2016	2015	2014	2013
LIQUIDEZ					
Liquidez Corriente	Veces	-0,01	-0,01	-0,02	-0,02
Razón Ácida	Veces	-0,01	-0,01	-0,02	-0,02
ENDEUDAMIENTO					
Razón de Endeudamiento	Veces	1,4	2	1,26	1,13
Proporción Deuda a Corto Plazo a Deuda Total	%	N/A	N/A	N/A	N/A
Proporción Deuda a Largo Plazo a Deuda Total	%	N/A	N/A	N/A	N/A
Posición defensiva	Días	40	25	14	15
ACTIVIDAD					
Total de Activos	US\$	144.775	142.536	148.596	148.171
RENTABILIDAD					
Rentabilidad del Patrimonio	%	-184%	22%	7%	1,20%
Rentabilidad del Activo	%	-0,01%	-0,01%	-0,02%	-0,02%
Utilidad Por Acción	US\$	-1,08%	0,00%	-4,56%	-3,44%

Análisis del Estado de Resultados y sus principales componentes

La pérdida de US\$ 860.65 (ochocientos sesenta dólares americanos, 65/100) del periodo 1 de enero-31 de diciembre de 2016, es resultado de la dificultad de generar ingresos también la complejidad que se ha originado al no arrendar los inmuebles propiedad de la Compañía.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2016

Los gastos suman US\$ 13.292,81 (trece mil doscientos noventa y dos, dólares americanos, 81/100) y los ingresos del año por US\$ 12.432,16 (doce mil cuatrocientos treinta y dos dólares americanos, 16/100) generó una pérdida de US\$ 860,65 (ochocientos sesenta dólares americanos, 65/100).

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 20 de marzo de 2017, 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 2016, 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 2016.

Quito, 19 de marzo de 2017


Ingeniero Roberto Wilson Bahamonde Tipán
GERENTE GENERAL
Inmobiliaria BAHATS.A