



# **Inmobiliaria BAHAT S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2017**

### **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 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 2017 la facturación emitida por arrendamiento del local de propiedad de la compañía ubicado en la calle Riofrio 214 y Venezuela de Sangolquí, cantón Rumiñahuí 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 2017**

### **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 2017.

### **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 2017.

**5.1 Período contable** - Los presentes estados financieros comparativos cubren los períodos 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017:

- 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 Rumiñahui. Están registrados al valor catastral municipal actualizado al año 2017. El Superávit por actualización suma US\$ 41.091,59.

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 2017

Activos no corrientes	2016	2017	Actualización
Edificios e instalaciones	75.454,04	84.602,83	9.148,79
Terreno	43.907,50	75.850,30	31.942,80
Finca Nanegalito	60.160,00	60.160,00	0,00
Cabaña Finca	19.947,58	19.947,58	0,00
<b>Total</b>	<b>199.469,12</b>	<b>240.560,71</b>	<b>41.091,59</b>

En el año 2017 el terreno y la casa se actualizaron al valor catastral en base a los documentos municipales de Rumiñahui. Este registro se realizó con crédito a la cuenta Superávit revalorización propiedad y equipo.

**Depreciación** - Los elementos de propiedades y equipo, se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición de los activos menos el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada. El valor residual y la vida útil de los elementos de propiedad y equipo se revisan anualmente y su depreciación comienza cuando los activos están en condiciones de uso.

### 8. Pasivos corrientes

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

Accionistas	Préstamo	Futura Capitalización	Total
Roberto Wilson Bahamonde Tipán	2.292,36	4.105,98	6.398,34
Franklin Antonio Bahamonde Tipán	5.878,69	4.105,98	9.984,67
Francisco Franco Bahamonde Tipán	7.044,40	4.105,98	11.150,38
Víctor Manuel Bahamonde Tipán	8.302,36	4.105,98	12.408,34
Liliana Mercedes Bahamonde Tipán	6.881,54	4.105,98	10.987,52
Susana Bahamonde Tipán	2.419,07	4.105,98	6.525,06
Valeria Elizabeth Bahamonde Tipán	239,05	4.105,98	4.345,03
Cooperativa	7.380,55		7.380,55
<b>Totales:</b>	<b>40.438,01</b>	<b>28.741,88</b>	<b>69.179,89</b>

A partir del año 2012 se acumuló el valor de US\$ 28.741,88. El valor de US\$ 24.290,62 se dispuso para liquidar las Pérdidas de ejercicios anteriores

### 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 2018, a continuación se detallan:

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

<b>Nómina y Beneficios</b>	
Sueldos por pagar	384,75
Aportes por pagar	83,11
Provisiones de Orden social	343,49
<b>Suman:</b>	<b>811,35</b>
<u>IVA 12% de diciembre/2017</u>	<u>360,00</u>
<u>Impuestos prediales y otras contribuciones</u>	<u>1.092,03</u>

### 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.

En la Junta General de Accionistas del año 2017 la Gerencia propuso saldar las Cuentas Patrimoniales con saldos deudores sustentándose en las Cuentas Patrimoniales con saldos acreedores, como Utilidades de ejercicios anteriores, Préstamos de Accionistas y Reservas por Revaluación de activos. Además, se solicita que esta modificación se realice posterior a la deducción de la Pérdida del ejercicio. Esta sugerencia se acató y para información de los Accionistas se detalla a continuación:

Nota	Cuentas Patrimoniales	Saldo	Debe	Haber	Sado
	Capital Social	800,00			800,00
(1)	Aportes futura capitalización	28.741,88	24.290,62		4.451,26
	Reserva Legal	490,60			490,60
	Utilidades de ejercicios anteriores	3.589,68			3.589,68
	Superávit revalorización propiedad y equipo	95.245,70			95.245,70
(2)	Otras reservas	6.962,95	6.962,95		
(3)	(-) Pérdidas acumuladas	(22.225,09)		22.225,09	
(4)	(-) Pérdidas del ejercicio	(860,65)		860,65	
(5)	Resultados acumulados por primera vez	(8.167,83)		8.167,83	
	<b>Suman:</b>	<b>104.577,24</b>	<b>31.253,57</b>	<b>31.253,57</b>	<b>104.577,24</b>

#### Notas

- (1) Aportes futura capitalización. Son cifras acumuladas desde el año 2012.
- (2) Otras reservas de capital. Es el saldo de la revalorización de activos no corrientes del año 1999.
- (3) Pérdidas acumuladas. Valor acumulado desde el año 2011.
- (4) Pérdida del ejercicio 2016
- (5) Resultados acumulados de la aplicación de las NIFF's período 2012.

## **Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2017**

### **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 2017, 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 2018, 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**

A continuación se presentan los principales indicadores financieros:

## Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

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

Detalle	Base Índices Financieros	Diciembre				
		2017	2016	2015	2014	2013
<b>LIQUIDEZ</b>						
Liquidez Corriente	Veces	-0,01	-0,01	-0,01	-0,02	-0,02
Razón Ácida	Veces	-0,01	-0,01	-0,01	-0,02	-0,02
<b>ENDEUDAMIENTO</b>						
Razón de Endeudamiento	Veces	1,2	1,4	2	1,26	1,13
Proporción Deuda a Corto Plazo a Deuda Total	%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Proporción Deuda a Largo Plazo a Deuda Total	%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Posición defensiva	Días	23	40	25	14	15
<b>ACTIVIDAD</b>						
Total de Activos	US\$	183.668	144.775	142.538	148.598	148.171
<b>RENTABILIDAD</b>						
Rentabilidad del Patrimonio	%	-85%	-184%	22%	7%	1,20%
Rentabilidad del Activo	%	-0,03	-0,01%	-0,01%	-0,02%	-0,02%
Utilidad Por Acción	US\$	-7,59%	-1,08%	-0,002%	-4,56%	-3,44%

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

La pérdida de US\$ 6.073.42 (seis mil setenta y tres dólares americanos, 42/100) del período 1 de enero-31 de diciembre de 2017, es resultado de la dificultad de arrendar los inmuebles propiedad de la Compañía.

A partir de octubre del presente año se disminuyeron los gastos puesto que una empleada se jubila por vejez y no se cubrirá la vacante hasta que no se tengan ingresos procedentes y oportunos.

#### 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 2018, 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 2017, de acuerdo a los reportes, las notas respectivas, análisis razonado y hechos relevantes posteriores.

**Notas a los Estados Financieros**

**31 de diciembre de 2017**

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 2017.

Sangolquí, 19 de marzo de 2018

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