



Inmobiliaria BAHAT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018

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 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.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

2.2. Servicios prestados

Durante el año 2018 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 e ingresos por US\$ 250 mensuales del parqueadero.

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.*

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 2018.

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 2018.

5.1 Período contable - Los presentes estados financieros comparativos cubren desde el 1 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018:

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

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 el inmueble de la calle Riofrío 214 Venezuela se encuentran en Sangolquí cantón Rumiñahui. Estas propiedades se registraron al valor catastral municipal según la cartilla del año 2018 con cargo a la cuenta Superávit por revalorización de propiedades por el valor de US\$ 9.635,31.

En la Parroquia Nanegalito – Sector entre la Armenia y Santa Elena - cantón Quito, la finca está valorada según el 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 valorización fue a registrado a costo histórico.

Depreciación – La depreciación acumulada registrada al 31 de diciembre de 2018 por US\$ 66.357,23 corresponde a la casa ubicada en la calle Riofrío de años anteriores, utilizando el método lineal. El valor residual de la propiedad según libros sería de US\$ 25.530,79, de donde se concluye que existe una sub valorización de esta propiedad y se toma la decisión de aumentar registrar en el año 2019 este error contable.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

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		Total
	2018	2017	
Roberto Wilson Bahamonde Tipán		2.292,36	2.292,36
Franklin Antonio Bahamonde Tipán		5.878,69	5.878,69
Francisco Franco Bahamonde Tipán	2.031,70	7.044,40	9.076,10
Víctor Manuel Bahamonde Tipán		8.302,36	8.302,36
Liliana Mercedes Bahamonde Tipán	406,90	6.881,54	7.288,44
Susana Bahamonde Tipán	891,91	2.419,07	3.310,98
Valeria Elizabeth Bahamonde Tipán		239,05	239,05
Cooperativa		7.380,55	7.380,55
Totales:	3.330,51	40.438,02	43.768,53

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 Impuesto de Valor Agregado, se verificó el pago en el mes de enero del año 2018, a continuación se detallan:

Nómina y Beneficios	
Sueldos por pagar	384,75
Aportes por pagar	83,11
Provisiones de Orden social	343,49
Suman:	811,35
IVA 12% de diciembre/2018	60,00
Impuestos prediales y otras contribuciones	1.912,39

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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

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:

Cuentas Patrimoniales	Saldo 2017	Movimientos		Saldo 2018
		Debe	Haber	
Capital Social	800,00			800,00
Aportes futura capitalización	4.451,27		4.961,24	9.412,51
Reserva Legal	490,60			490,60
Utilidades de ejercicios anteriores	4.961,24	4.961,24		0,00
Superávit revalorización propiedad y equipo	136.337,29		9.635,31	145.972,60
(-) Pérdidas acumuladas		6.073,42		6.073,42
(-) Pérdidas del ejercicio	6.073,42	857,18	6.073,42	857,18
Suman:	140.966,98	11.891,84	20.669,97	149.745,11

11. Ingresos y gastos

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

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.

La pérdida de US\$ 857.18 (ochocientos cincuenta y siete, 18/100 dólares americanos) del período 1 de enero-31 de diciembre de 2018, es resultado de la dificultad de ejecutar los proyectos tanto en la finca como con resto de los inmuebles propiedad de la Compañía.

12. 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

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

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 2018, 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 2019, 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.

Análisis del Estado de Resultados y sus principales componentes

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 2018

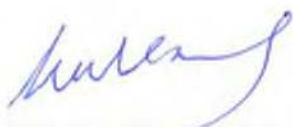
Declaración de Responsabilidad

En sesión de Directorio celebrada el 20 de marzo de 2019, 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 2018, 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 2018.

Sangolquí, 20 de marzo de 2019



Ingeniero Roberto Wilson Bahamonde Tipán
GERENTE GENERAL
Inmobiliaria BAHATS.A