



Inmobiliaria BAHAT S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019

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.**" Según escritura pública otorgada en la ciudad de Sangolquí el diez y seis (16) de abril del año dos mil cinco (2005) ante el Dr. Carlos A. Martínez Paredes, Notario del Cantón Rumiñahui, la Compañía Inmobiliaria BAHAT S.A. aumentó su capital a US\$ 800,00 (ochocientos dólares americanos, 00/100), escritura pública inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Rumiñahui el catorce (14) de junio del año dos mil cinco (2005).

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 diez y seis (16) de abril del año dos mil cinco (2005), con resolución N° 05 Q.I.J. 194 de la Superintendencia de Compañías aumentó su Capital Social a US\$ 800,00 (ochocientos dólares americanos, 00/100),

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. La facturación del año por arriendo del local ubicado en la calle Riofrio 214 y Venezuela de Sangolquí, cantón Rumiñahui, seis meses US\$ 500,00 y seis meses US\$ 600,00 mensuales más el IVA 12% e ingresos por US\$ 250 mensuales del parqueadero.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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. Principales políticas contables aplicadas

Se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019.

4.1. Moneda en la que se expresan los estados financieros. Los Estados Financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica y se han elaborado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la *Inmobiliaria BAHAT S.A* y

4.2. Período contable. Los estados financieros cubren desde el 1 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019

4.3. Presentación de los estados financieros. Se presentan al SRI el Estado de Situación Financiera y Resultados Integrados y a la Superintendencia de Compañías el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Flujo de efectivo.

4.4. 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. Presentación de los Estados Financieros. Los estados financieros exponen fielmente la situación financiera, los resultados de sus operaciones, los cambios autorizados en el patrimonio y el flujo de efectivo de las operaciones y gastos. Estos son;

- Estado de Situación Financiera de la Compañía,
- Estado de Resultados Integrados,
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y,
- Estado de Flujo de efectivo.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

6. Estado de Situación Financiera.

6.1. Cuenta de Activos Corrientes/Activos financieros. El efectivo y equivalentes al efectivo comprende el efectivo en caja y cuenta corriente bancaria. Estas partidas se registran a su costo histórico.

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

6.2. Cuenta de Activos no corrientes. Propiedad y equipo. El terreno de la Av. Luis Cordero y el inmueble de la calle Riofrio 214 y Venezuela se encuentran en Sangolquí cantón

Rumiñahui, estas propiedades están registradas al valor catastral municipal según la cartilla del año 2019, no hay variación alguna con la valuación del año anterior inmediato.

En el año 2019, la finca ubicada en el Noroeste, Sector Patria y Progreso, Barrio La Armenia, Parroquia Nanegalito, Cantón Quito, Provincia de Pichincha se revalorizó a USD 153.600,00 de acuerdo al avalúo catastral del DMQ. La cabaña construida ahí, en los años 2009 – 2011 y, el transformador de energía eléctrica instalado por la empresa eléctrica en el año 2007 están registrados a costo histórico.

6.3. Depreciación acumulada. El valor residual de US\$ 25.530,79 correspondía a una subvalorización del inmueble ubicado en la calle Riofrio. Pues, se tomó la decisión de registrar el ajuste de la depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2019 por el valor de US\$ 66.357,23.

6.4. Pasivos corrientes. La cuenta Préstamos de Accionistas representa el rubro más significativo, los movimientos del año 2019 se exponen a continuación:

Inmobiliaria
B A H A T

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Accionistas	Préstamo		Total 2019
	2019	2018	
Roberto Wilson Bahamonde Tipán	-814,18	2.292,36	1.478,18
Franklín Antonio Bahamonde Tipán	-814,18	5.878,69	5.064,51
Francisco Franco Bahamonde Tipán	-814,18	9.076,10	8.261,92
Victor Manuel Bahamonde Tipán	-814,18	8.302,36	7.488,18
Liliana Mercedes Bahamonde Tipán	-814,19	7.288,44	6.474,25
Susana Bahamonde Tipán	-814,19	3.310,98	2.496,79
Valeria Elizabeth Bahamonde Tipán	-814,19	239,05	-575,14
Cooperativa		7.380,55	7.380,55
Totales:	-5.699,29	43.768,53	38.069,24

6.5. Provisiones. Durante el mes de enero de 2020 se realizó la cancelación de las provisiones registradas al 31 de diciembre de 2019, estos valores representan el pasivo corriente. Afirmamos que no hay sucesos que afecten el patrimonio de la empresa.

Cuentas	Valor US\$
Sueldos por pagar	404,24
Aportes por pagar	83,11
Provisión de Orden Social	342,34
IVA cobrado por pagar	72,00
Anticipo Impuestos Año 2016	314,96
Total:	1.216,65

6.6. Patrimonio. Las cuentas del Patrimonio se registraron por el monto suscrito y pagado. 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.

7. Estado de Resultados Integrados

7.1. Ingresos

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

7.2. Gastos

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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.

8. Estado de Cambio en el Patrimonio

En la Junta General de Accionistas de marzo de 2019, la Gerencia autorizó el registró de las siguientes cuentas:

- **Pérdidas acumuladas.** Se acreditó el saldo deudor de la cuenta Patrimonial con las cuentas: Aporte futura capitalización y Préstamos de Accionistas y,
- **Superávit por Revaluación de Propiedad y equipo.** Registra la revaluación de la finca de acuerdo al avalúo catastral municipal presentado por el DMQ.

Cuentas Patrimoniales	Saldo 2018	Movimientos		Saldo 2019
		Debe	Haber	
Capital Social	800.00			800.00
Aportes futura capitalización	9,412.51	6,073.42	6,660.91	10,000.00
Reserva Legal	490.60			490.60
Utilidades de ejercicios anteriores	0.00			0.00
Superávit revaluación propiedad y equipo	145,972.60		152,660.75	298,633.35
(-) Pérdidas acumuladas	6,073.42		6,930.60	857.18
(-) Pérdidas del ejercicio	857.18	857.18	559.46	559.46
Suman:	149,745.11	6,930.60	166,811.72	308,507.31

9. Estados 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.

- Las actividades de operación corresponden a: recibo de clientes, pagos a proveedores y pagos a empleados.
- Las actividades de financiamiento están relacionadas con los préstamos de accionistas.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

10. Administración y alta dirección

Expresamos que, durante el período finalizado al 31 de diciembre de 2019, los miembros de la Administración que asumen la gestión de Inmobiliaria BAHAT S. A. incluyendo a Gerente General, Presidente y demás accionistas no han participado en transacciones incongruentes y o extrañas.

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

11. Contingencias

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

12. Hechos posteriores

En el período comprendido entre el 01 de enero y 13 de marzo de 2019, fecha de emisión y revisión de los Estados Financieros no ha ocurrido ningún hecho significativo que afecte a los mismos.

13. Análisis del Estado de Resultados y sus principales componentes

La pérdida de US\$ 559,46 (quinientos cincuenta y nueve, 46/100 dólares americanos) del período 1 de enero-31 de diciembre de 2019, es resultado de la dificultad de ejecutar los proyectos.

14. Conclusiones

La información financiera emitida con parámetros de clasificación objetiva, prudente y basada en el costo histórico mitiga los riesgos de tipo operativo financiero. En síntesis, el objetivo de las NIIF garantiza que las diferencias pueden ser justificadas, lo cual permite a los usuarios tomar decisiones respecto al futuro.

Declaración de Responsabilidad

En sesión de Directorio celebrada el 5 de junio de 2020, el Gerente General y Presidente de la Inmobiliaria BAHAT S.A. se declaran responsables de la elaboración y veracidad de la información financiera emitida al 31 de diciembre de 2019. La elaboración y emisión de: Estados Financieros, Reportes de cuentas, Análisis financiero y Notas a los Estados Financieros cumpliendo y observando los requisitos de las Normas NIIF y además resguardando el análisis y revisión de hechos relevantes posteriores.

Notas a los Estados Financieros

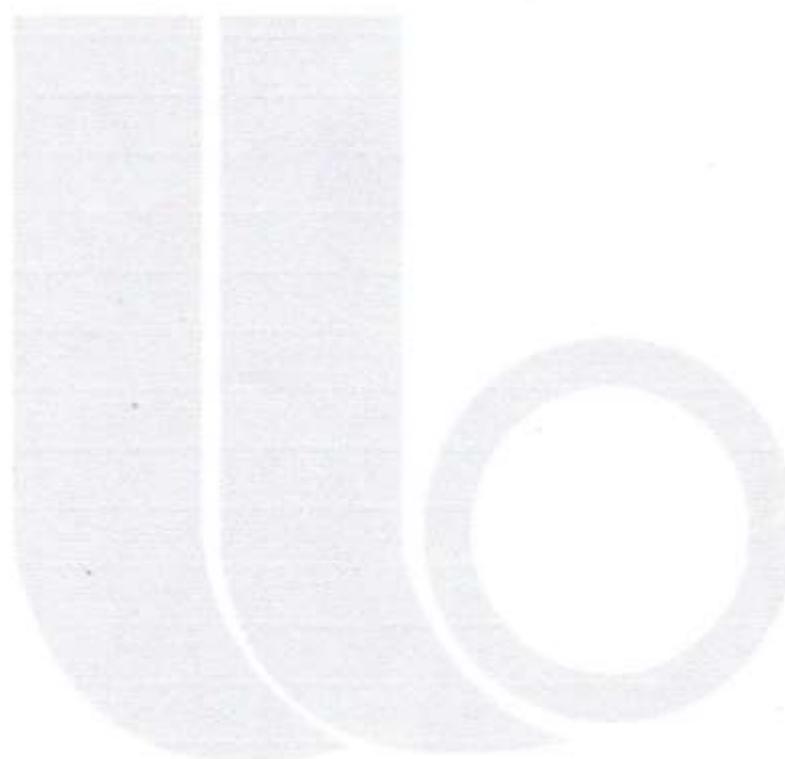
31 de diciembre de 2019

La Conciliación del Patrimonio, fue autorizado en la Junta de Accionistas Universal Ordinaria de marzo de 2019 y los cambios se establecieron de acuerdo a la información financiera registrada y analizada al 31 de diciembre de 2019.

Sangolquí, 5 de junio de 2020



Ingeniero Roberto Wilson Bahamonde Tipán
GERENTE GENERAL
Inmobiliaria BAHATS.A



inmobiliaria
B A H A T