

**MALUF- BADR MABA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**MALUF- BADR MABA S.A.** Es una sociedad anónima constituida en el Ecuador. La actividad principal de la empresa es la prestación de servicios de inmobiliaria

**BASES DE ELABORACIÓN**

Los Estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las Pymes). Están elaborados en dólares norteamericanos que es la moneda vigente en el país a la fecha del reporte.

La elaboración de los estados financieros ha exigido determinación y aplicación de políticas contables de acuerdo a las actividades y determinación por parte de la Gerencia General.

**2. POLÍTICAS CONTABLES**

Entre las políticas más importantes de la empresa están las siguientes:

**Equivalentes del efectivo**

**MALUF- BADR MABA S.A.** Al cierre del período si no se encontrare disponible algún rubro lo revelará en sus estados financieros detallando con un comentario la incidencia, en el caso de los bancos mensualmente se hará la conciliación bancaria pertinente para asegurar que los saldos presentados muestren realidad y sean estos correctos.

1.1.1.1.03	Caja Chica	226,28
1.1.1.2.01	Banco Produbanco cta 12001081141 MABA	17.155,15
1.1.1.2.03	Banco Pichincha 2100152512	11.441,41

**Transacciones con partes relacionadas**

## MALUF-BADR MABA S.A.

16 de marzo de 2018

Las cuentas y documentos por cobrar comerciales se reconocerán inicialmente a su valor razonable y posteriormente al costo amortizado, en la empresa las ventas son solamente al contado, la cancelación de los arriendos es máxima hasta el 10 de cada mes, por lo tanto al 31 de diciembre 2017 no existe cartera pendiente.

Y las cuentas y documentos por cobrar no comerciales corresponden a préstamos a partes relacionadas las mismas que se revelaran a su valor real. El monto original del préstamo para Comisariato Súper Remate fue US\$ 265.000, documentado a través de un Convenio de Pago suscrito entre las partes con fecha 11 de octubre del 2011, estableciendo las condiciones, tales como: plazo de pago no mayor a 10 años a partir de fecha de firma, no devenga miento de intereses y pagos anuales de cuotas de US\$ 45.000. En años anteriores el deudor abonó US\$ 65.000 y durante el ejercicio fiscal 2017 se pagó US\$ 20.000.

Por concepto de préstamos de liquidez y apalancamiento para actividades comerciales relacionadas, desarrolladas a través de GRUPO SAINT MARITE una sociedad de hecho con fines de lucro o patrimonios independientes se concedió un préstamo de US\$ 95.000, documentado a través de un Convenio de Pago suscrito éntrelas partes con fecha 02 de junio del 2017, estableciendo las condiciones, tales como: plazo de pago a partir de marzo 2018 con diez (10) cuotas trimestrales por US\$ 9.500 c/u y no devengamiento de intereses.

1.1.2.1.13	Cuentas y Documentos por cobrar Comisariato Súper Remate	108.319,73
1.1.2.1.14	Préstamo Grupo Saint Marite	95.000,00

Los saldos contables de las cuentas y préstamos por pagar al accionista y a partes Relacionadas, son como sigue:

2.1.1.9.03	Cuentas por pagar Felipe Malouf	30.066,05
2.1.1.9.04	Cuentas por pagar Philippe Maalouf	404.484,82

Estos valores se originaron por concepto de préstamos de apalancamiento para actividades de inversión, tales como: compra de bienes inmuebles (Local 1 y Local 2 y a saldos por pagar a los accionistas por concepto de desembolsos a nombre de la compañía para cubrir gastos administrativos (proveedores, sueldos, beneficios sociales, etc.), y demás gastos del giro de negocio (mantenimiento, limpieza, etc.). Estos montos no devengan intereses por pagar a favor de los accionistas y los saldos de las cuentas son pagados en efectivo de acuerdo a la generación de flujos de efectivo. No se han firmado convenios de pago, contratos de mutuo acuerdo o pagarés entre las partes en donde se establezcan las condiciones reales de pago sin embargo en el año 2017 se abonó al Sr. Philippe Maalouf 150000 dólares.

## MALUF-BADR MABA S.A.

16 de marzo de 2018

### Préstamos Bancarios a largo plazo

Estas obligaciones se basan en condiciones de crédito normales según la tasa activa correspondiente, y se considera como la principal fuente de financiamiento en la adquisición de inmuebles y prestamos de liquidez a relacionadas.

2.1.1.3.01	obligaciones financieras (1 año)	65.079,71
2.1.1.4.01	Obligaciones financieras largo plazo	243.688,00

### Intereses bancarios

Estos gastos financieros se reconocen como gastos deducibles siempre y cuando el préstamo bancario se utilice para mejorar, mantener o incrementar los ingresos.

5.1.1.8.06	Intereses Bancarios	11.143,10
------------	---------------------	-----------

### Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos percibidos por la empresa son de origen de actividades de arrendamiento de bienes inmuebles, estos ingresos se miden a valor razonable.

4.2.1.1.10	Ingresos Arriendo	126.931,84
------------	-------------------	------------

También la empresa percibe ingresos por rendimientos financieros en el año 2017 por 536.17 dólares.

**Nota General:** Al 31 de diciembre de 2017, se identificó que el inmueble propiedad de la compañía, denominado Local Comercial N° 2 (comprende Local Comercial N° 2, Local Comercial N° 3 y Parqueadero N° 21), signados con números de predios N° 680207, 680208 y 680149, ubicados en el Edificio Silva Núñez (Av. Shyris y Av.Naciones Unidas), parroquia El Batán, cantón Quito, provincia de Pichincha, adquiridos a través de Escritura Pública N° 2013-17-01-07-P06046 del 17 de mayo del 2013 ante la Notaria Séptima del cantón Quito – Dr. Luis Vargas Hinostraza, por un monto de US\$ 205.858, no ha sido registrado en libros desde su fecha de

Adquisición. Por confusión en la gestión de anteriores contadores, el valor revaluado del inmueble Local Comercial N° 1 US\$ 714.424, había sido dividido para el Local Comercial N° 1

16 de marzo de 2018

por US\$ 508.966 y Local Comercial N° 2 por US\$ 205.858, generando de esta forma subvaloración en los valores de costo histórico de los inmuebles y a su vez sobrevaloración por depreciaciones no registradas. Estos errores se corregirán en el transcurso del ejercicio 2018 mediante declaraciones sustitutivas y balances rectificatorios; sin embargo los flujos o ingresos generados por el arrendamiento de este bien inmueble se ha facturado y tributado cada año, desde su fecha de generación.

**NOTAS ACLARATORIAS:**

1. En años anteriores se cambió el concepto de la cuenta Superávit por Revaluación de Activos por Otras reservas corrección que se realiza a partir del año 2017, el valor correspondiente a esta cuenta no se ha modificado desde su fecha de generación por la aplicación NIFF.
2. Al 31 de diciembre de 2017, el monto registrado contablemente de depreciación Acumulada de vehículos US\$ 45.883, está subvalorado por cálculos errados en función a las respectivas fechas de activación, costo de adquisición y vidas útiles. El valor aproximado al que debería ascender es US\$ 64.97, valores que serán ajustados con resultados acumulados en el ejercicio 2018.