

Quito DM, marzo 06 de 2020

**Señores
ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.
Presente.-**

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a los artículos 274 y siguientes y 292 de la Ley de Compañías y en mi calidad de Comisario Principal de la empresa INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., pongo en su conocimiento el Informe Económico correspondiente al ejercicio 2019, los Estados Financieros sujetos a revisión y opinión han sido preparados bajo la Normativa Internacional de Información Financiera para PYMES.

La Superintendencia de Compañías emite la Resolución N° SCVS.DSC-2018-0041, Registro Oficial Segundo Suplemento N° 396 de 28 de diciembre de 2018, “NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS FINANCIEROS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS”. Los comisarios se encuentran exentos de presentar un reporte sobre el lavado de activos, sin embargo, se ha revisado que la empresa de cumplimiento con lo que dispone la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Resoluciones correspondientes sobre este tema que emite la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

1. OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., PROVEEDORA AUTOMOTRIZ S.A.C.I., es una compañía anónima creada al amparo de la Ley de Compañías, y bajo el control de la Superintendencia de Compañías en lo societario, del Servicio de Rentas Internas en lo tributario y del Municipio en impuestos seccionales.

La actividad económica principal de la empresa es la planificación, diseño, desarrollo y comercialización de todo tipo de construcciones sean residenciales, edificios, centros comerciales, recreacionales, etc., elaboración de prefabricados, importación, exportación y venta de materiales de construcción, compra venta de muebles e inmuebles; servicio de diseño, planificación, arrendamiento, mantenimiento y comercialización de edificios, y demás servicios relacionados con el área de la construcción.

2. ASPECTOS CONTABLES

Las transacciones comerciales, realizadas durante el presente ejercicio, se sujetan a las disposiciones constantes en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF; Normas Internacionales de Contabilidad NIC, Interpretaciones emitidas por el Comité de

Interpretaciones de Normas Internacionales Financieras (CINIIF), así como a los Fundamentos y Técnicas Contables. Los estados financieros se basan en datos bajo normativas NIIF por 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013.

La administración de INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A. ha estructurado los estados financieros: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y las Notas Explicativas, según las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, presenta los estados financieros por 2019 bajo NIIF PYMES.

3. ASPECTOS SOCIETARIOS, LABORALES, TRIBUTARIOS .

En la parte societaria, la administración de la empresa ha dado cumplimiento con las disposiciones de la Ley de Compañías respecto de llevar adecuadamente los libros societarios.

Durante el ejercicio 2019, INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., en su calidad de contribuyente ha cumplido con las obligaciones tributarias fiscales, municipales, constantes en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, Código Orgánico de Organizaciones Territorial, Autonomía y Descentralización y Ley de Compañías.

Ha presentado las declaraciones mensuales del IVA como agente de percepción y retención; declaraciones mensuales de retenciones en la fuente de impuesto a la renta; declaración de impuesto a la renta personas jurídicas por el ejercicio 2018; Anexos ATS – Transaccional Simplificado; RDEP – Relación de Dependencia; APS – Participes, Socios y Accionistas, Contribución a la Superintendencia de Compañías e Impuestos Municipales.

Respecto de las obligaciones tributarias como otros sujetos activos (Municipios, Superintendencia de Compañías, etc.), la empresa oportunamente cancela estos tributos en su calidad de sujeto pasivo.

4. CUSTODIO DE ACTIVOS:

La administración de la empresa ha tenido el debido cuidado de mantener debidamente custodiados los activos de la compañía, a través de contratación de pólizas de seguro, así como el manejo y custodio de los libros societarios y contables.

5. ASPECTO FINANCIERO:

- Los índices financieros, demuestran que INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A. se encuentra plenamente en operación y que los resultados obtenidos permiten asegurar la continuidad de las operaciones en el futuro.

- Los ingresos operacionales en el presente ejercicio han experimentado un decremento del -8.99% con respecto al ejercicio financiero 2018. Los ingresos totales presentan un decremento en el -9.14% con respecto al 2018.
- Los gastos operacionales han experimentado un incremento del 57.58% y los gastos no operacionales un decremento del -11.32%, y el total de gastos operacionales y no operacionales un incremento en el 34.92%, comparado con los valores registrados en el ejercicio financiero 2018.
- La Utilidad neta del ejercicio 2019 es de USD 38.024 que comparada con los USD 81.146 del 2018 representa un decremento absoluto de USD 43.122 y porcentual del -53.14%.
- El Valor Patrimonial por Acción representa USD 164.942 por acción, considerando que el valor nominativo es de USD 1.00 por cada una.
- El total de activos durante el ejercicio financiero 2019 presenta un decremento en USD 23.010 que representa el -1.12% respecto del año 2018, el valor total de los activos al 31 de diciembre de 2019 es de USD 2.040.525
- Los índices financieros por el ejercicio financiero 2019 de solvencia, estabilidad, productividad, rentabilidad y el capital de trabajo, en su conjunto se encuentran dentro de los parámetros normales en el contexto nacional. No existen indicios de riesgos que pongan en peligro la hipótesis de “EMPRESA EN MARCHA”.

6. PROCESO DE EVALUACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.S., en cumplimiento con lo que dispone el artículo 5 de la Ley Reformativa de la Ley para reprimir el Lavado de Activos, Registro Oficial N° 352 de 30 de diciembre de 2010, que reforma con el artículo innumerado del artículo 3 de la citada Ley, presentó con fecha 17 de febrero de 2014 al señor Byron Valarezo Olmedo, Director de la Unidad de Análisis Financiero (UAF) una solicitud de exoneración de este cumplimiento por el siguiente fundamento de hecho:

“No realiza actividades de construcción de unidades habitacionales y/o similares. La actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles, manteniendo apenas cuatro clientes.

Por lo expuesto solicito que la Compañía Inmobiliaria Bela Botar S.A., NO sea considerada como sujeto obligado a reportar a la UAF, para lo cual adjunto una Declaración Juramentada ante Notario Público de esta ciudad. “INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A, 2014”.

Con fecha 09 de julio de 2014 la Unidad de Análisis Financiero (UAF) mediante oficio N° UAF-DAJ-DG-2014-1307 y como respuesta a la solicitud de exoneración presentada por la empresa INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., antes descrita, en la parte pertinente manifiesta:

“Señores representantes Legales, Sectores: Inmobiliarios, Constructores, Comercializadora de vehículos, Presente.- En atención a los oficios recibidos en

la Unidad de Análisis Financiero, por parte de los sujetos obligados; en las cuales se indica que: no se dedican de manera habitual a las actividades de Inmobiliarias y/o Constructoras, y/o comercializadora de vehículos; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 5 y 8 de las resoluciones UAF-DG-2012-0106 de 19 de diciembre de 2012 y UAF-DG-2011-0052 de 26 de septiembre de 2011 respectivamente me permito indicar lo siguiente:

Por lo expuesto, luego del análisis y revisión respectiva, y por cumplir con los presupuestos de la resolución arriba referida; las compañías pertenecientes a los sectores de Inmobiliarias y/o Constructoras de vehículos; detalladas a continuación, no son consideradas como sujetos obligados a reportar a la Unidad de Análisis Financieros.

Con fecha 18 de julio de 2014, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución de Compañías N° SCV.DSC.14.009, “NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS”.

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., cumple con lo dispuesto en los artículos 10 y 23:

“Art. 10.- La política y los procedimientos de ”Conozca a su cliente” buscan identificarlo adecuadamente e implican verificar y soportar todos los datos de los clientes actuales, sean ocasionales o permanentes, e incluso de los potenciales.

Art. 23.- Para el sector de alquiler de inmuebles, en aquellas transacciones u operaciones individuales o múltiples que en un mes sean realizadas en beneficio de una misma persona, cuyos montos sean menores a los tres mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas, se requerirá información básica.

Está en proceso de nombrar al oficial de cumplimiento, aún cuando se puede aplicar la Disposición Transitoria Primera:

“PRIMERA: Las compañías que realicen transacciones u operaciones cuya cuantía sea igual o inferior a US\$ 10,000 cada mes, podrán designar como oficial de cumplimiento a su representante legal.

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Como un evento subsecuente con relevancia mundial y local, es la presencia en la república China, del virus COVID-19, que se está expandiendo por el mundo oriental y occidental, constituyéndose en una amenaza no solo para la vida de la raza humana, sino con efectos incalculables para la economía de todos los países del mundo. Por tanto, la empresa debe evaluar permanentemente la evolución de esta crisis sanitaria y medir los efectos financieros para adoptar acciones que minimicen el riesgo de “Empresa en marcha”.

1. Desde el punto de vista contable y financiero, en mi opinión, los estados financieros: balance general, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujo de efectivo y notas explicativas, preparados por la administración de la empresa INMOBILIARIA BELA BOTA S.A., presentan razonablemente la información contable y financiera de acuerdo a la normativa contable vigente en el país.
2. La empresa ha aplicado las disposiciones legales, reglamentarias y resolutivas en materia tributaria, societaria, etc. Lo que permite minimizar cualquier riesgo con las instituciones de control.
3. Recomiendo a la administración de la empresa continuar con la política de cumplir con las disposiciones contables, tributarias, financieras y otras como se ha venido haciendo hasta la fecha, para de esta manera continuar alcanzando las metas que se han propuesto los señores inversionistas.
4. Recomiendo preparar y presentar la declaración de impuesto a la Renta de Personas Jurídicas por el ejercicio fiscal 2019 al Servicio de Rentas Internas, hasta el 28 de abril de 2020, de conformidad con las disposiciones de la Ley respectiva y presentar los Estados Financieros a la Superintendencia de Compañías de acuerdo al cronograma que establezca la institución de control.
5. Por los fundamentos antes señalados, recomiendo a la Asamblea General de Accionistas de INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A. aprobar en su conjunto los estados financieros por el ejercicio financiero 2019.
6. Recomiendo a los señores accionistas designar como oficial de cumplimiento a la Representante Legal de la Empresa de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera.
7. Agradezco a los señores accionistas de la empresa INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., por haberme permitido desempeñar el cargo de COMISARIO PRINCIPAL de la compañía y a la administración de la misma por su colaboración prestada para poder cumplir con la responsabilidad a mi encomendada.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a long horizontal stroke that curves upwards at the end.

CPA Ing. Com. Diego Guillermo Galarza T. Mgtr.
Registro Nacional CPA N° 6915
COMISARIO PRINCIPAL