

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2013 - 2012
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

1. ENTIDAD DE REPORTE

La compañía se constituyó en la ciudad de Quito, capital de la República del Ecuador mediante escritura pública otorgada por el Notario Décimo Cuarto Dr. Alfonso Freire Zapata Mora, el 21 de diciembre de 2009, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de enero de 2010, con la razón social INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A. Cía. Ltda. Con fecha 14 de Octubre de 1977, se procede al cambio de razón social a INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A. la misma que se mantiene hasta la presente fecha.

La actividad principal de la compañía de acuerdo al objeto de la escritura de constitución es la Planificación, diseño, desarrollo y comercialización de todo tipo de construcciones sean residenciales, edificios, centros comerciales, etc., así como también el arrendamiento de bienes e instalaciones de propiedad de la empresa.

Desde su constitución la empresa auditada ha adquirido dos bienes inmuebles los mismos que los ha destinado única y exclusivamente para el servicio de arrendamientos a terceros.

2. BASES DE PREPARACIÓN

2.1. Bases de Presentación.-

a) Del Cumplimiento

Los Estados financieros que se acompañan han sido estructurados en base a las Normas de Información Financiera NIIF para PYMES, de conformidad con lo dispuesto por la Resolución N° SC.GJCLCPAIFRS.G.11.010, Registro Oficial N° 566 de 28 de octubre de 2011 y posteriores resoluciones vinculadas con la presente Resolución, emitida por la Superintendencia de Compañías.

Para la empresa INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., éstos son los primeros estados financieros sujetos a auditoría externa, en vista que al 31 de diciembre de 2012 el total de activos superó los US\$ 1,000,000.00.

Se ha considerado lo que dispone la Sección N° 3 de NIIF para PYMES "Presentación de Estados Financieros"

Los estados financieros antes citados fueron autorizados para su emisión por la gerencia el 10 de marzo de 2014 y de acuerdo al estatuto de la compañía y Ley de Compañías serán sometidos a conocimiento y aprobación en la Junta General de Accionistas.

La reserva legal ha sido asignada de las utilidades de ejercicios anteriores y ha formado un fondo superior al mínimo requerido por la Ley de Compañías en el artículo 297. Al 31 de diciembre de 2013 la reserva legal representa el 63.55% del capital social.

La reserva facultativa es una decisión libre y voluntaria por parte de los señores accionistas de destinar parte de las utilidades de libre disponibilidad, para formar esta reserva.

13. Resultados acumulados

Se estructura con:

Detalle	2013	2012
Resultados acumulados por adopción de las NIIF para PYMES por primera vez	1,194,590.71	1,194,590.71
Otros resultados integrales: Impuesto sobre las ganancias relativo a otro resultado integral	152,566.92	152,566.92
Saldo al 31 de diciembre	1,347,157.63	1,347,157.63

Estas cuentas resultaron como efecto de la adopción de las NIIF para PYMES por primera vez durante el ejercicio financiero 2012. En el numeral 2.7 se explicó en detalle este proceso.

14. Resultados acumulados

Se refiere a:

Detalle	2013	2012
Utilidad del ejercicio	54,069.10	60,257.56
Saldo al 31 de diciembre	54,069.10	60,257.56

Son los resultados que la empresa obtuvo en los ejercicios referidos en el presente numeral, luego de cumplir con las obligaciones tributarias, en vista que la compañía no posee empleados.

10. Préstamos accionistas

Se refiere a:

Detalle	2013	2012
Préstamos accionistas corriente	184,000.00	30,000.00
Préstamos accionistas no corriente	529,999.19	490,000.00
Saldo al 31 de diciembre	713,999.99	520,000.00

La empresa se apalanca en préstamos de accionistas, para ello se celebran los respectivos contratos a mutuo en donde se fijan los plazos, montos, tasas de interés, formas especiales de pago. La tasa de interés es del 8%, porcentaje que está por debajo de la fijada por el banco Central del Ecuador. Los prestamistas cobran sus rendimientos financieros previo la entrega de las facturas correspondientes de conformidad con el Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios.

11. Anticipo de clientes

Se conforma por:

Detalle	2013	2012
Anticipo de clientes corriente	8,940.00	58,540.00
Anticipo de clientes no corriente	0.00	183,999.19
Saldo al 31 de diciembre	8,940.00	242,539.19

Son valores que fueron recibidos por la empresa arrendataria BELA MOTOR S.A., que al entrar en proceso de disolución anticipada, previo a su liquidación final. Por el principio del devengo, una parte se registró como ingresos y otra parte se compensaron y pagaron deudas.

12. Capital social y reservas

Se conforma por:

Detalle	2013	2012
Capital social	10,000.00	10,000.00
Reserva legal	6,355.04	6,355.04
Reserva facultativa	87,324.07	57,195.29
Saldo al 31 de diciembre	103,679.11	73,550.33

El capital social es la inversión inicial realizada por los señores accionistas y cuyas acciones de valor nominal US\$ 1.00 se encuentran totalmente liberadas.

6. Activos disponibles para la venta

Detalle	2013	2012
Maquinaria disponible para la venta compras y/o servicios	50,000.00	50,000.00
Saldo al 31 de diciembre	50,000.00	50,000.00

Este valor corresponde a una reclasificación de maquinaria que no es productiva para la empresa y que en aplicación de la adopción de las NIIF realizada en el ejercicio financiero 2012, se contabilizó como activos disponibles para la venta. Hasta la fecha no ha sido vendida.

7. Propiedad

(Ver anexo N° 1 PPE)

8. Proveedores locales y otras cuentas por pagar

Se refiere a:

Detalle	2013	2012
Proveedores locales	16.26	4,292.47
Otras cuentas por pagar	10,007.40	10,000.00
Saldo al 31 de diciembre	10,023.66	14,292.47

En los ejercicios financieros 2013 y 20121 de los valore totales, US\$ 10,000.00 corresponden a garantías recibidas de clientes arrendatarios.

9. Impuestos por pagar

Se conforma por:

Detalle	2013	2012
Retenciones renta por pagar	561.56	354.94
IVA y retenciones IVA por pagar	2,063.86	4,057.40
Impuesto a la renta de la empresa	15,286.12	21,708.35
Saldo al 31 de diciembre	17,911.54	26,160.69

Son obligaciones corrientes con el Servicio de rentas Internas que la empresa cancelará hasta las fechas de vencimiento.

ANÁLISIS DE CUENTAS

3. Caja - Bancos y equivalentes de efectivo

Se compone de:

Detalle	2013	2012
Caja	50.00	50.00
Cofiec	5,055.39	4,143.22
Saldo al 31 de diciembre	5,105.39	4,193.22

Trabaja con un solo banco, el COFIEC

4. Cuentas por cobrar

Está formado por:

Detalle	2013	2012
Cientes	6,422.96	6,541.38
(-) Provisión cuentas incobrables	(-) 268.19	(-) 268.19
Saldo al 31 de diciembre	6,154.77	6,273.19

Los valores pendientes de cobro no representan riesgo de cobrabilidad, puesto que los clientes cancelan sus cánones con regularidad y respetando los plazos.

La provisión para cuentas incobrables es un remanente contabilizado en ejercicio anterior.

5. Pagos anticipados y crédito tributario

Detalle	2013	2012
IVA por compras y/o servicios	234.35	271.66
Crédito tributario por retenciones IVA	1,045.22	2,006.92
Retenciones fuente renta	14,586.19	14,108.44
Crédito tributario renta año 2011	0.00	1,585.57
Saldo al 31 de diciembre	15,865.76	17,972.59

Créditos tributarios de IVA que serán compensados con las obligaciones por pagar del mes de diciembre de 2013 en el mes de enero de 2014.

El crédito tributario de impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta por pagar correspondiente al ejercicio 2013 que se presentará hasta el mes de 28 de abril de 2014.

ningún evento importante con posterioridad al 31 de diciembre de 2013, fecha de los estados financieros.

2.8 Riesgos

a) Riesgo de Crédito

El riesgo es cero, por cuanto la empresa no otorga crédito por los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles.

b. Riesgo de Liquidez

La empresa no evidencia riesgos de liquidez, a pesar que su capital de trabajo neto es de (-) 143,749.28, sin embargo una señora accionista registró un préstamo por US\$ 184,000.00 del total de US\$ 220,875.20. Los pasivos corrientes son pagados oportunamente en las fechas de los vencimientos.

c. Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado para la empresa INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., es "nulo", por cuanto y debido a la actividad que tiene "arrendamiento de bienes inmuebles" los locales de su propiedad siempre estarán ocupados debido a la excelente ubicación que tienen en las ciudades donde están construidos.

2.9 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.A., en cumplimiento con lo que dispone el artículo 5 de la Ley Referendaria 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 (4) 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

A la fecha de emisión del presente informe, no se tiene aún la respuesta de la Institución Pública de Control, la UAF.

2.10 Eventos subsecuentes

La compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 10 de marzo de 2014, fecha en que los estados financieros que se acompañan estuvieron disponibles para ser emitidos. No se reporta

2.5 Provisión Beneficios Sociales

La Sección 28 "Beneficios a los empleados" trata sobre la obligación que tiene la empresa de provisionar para el futuro los beneficios de sus empleados y trabajadores, fundamentalmente "Jubilación Patronal" y "Desahucio".

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., no tiene bajo su responsabilidad trabajadores ni empleados, por lo que no aplica esta norma internacional contable y el riesgo es "CERO".

2.6 Impuesto a la Renta

La Sección 4 de las NIIF para PYMES "Estado de situación financiera", establece que es un pasivo el impuesto a la renta corriente, así como también los pasivos por impuestos diferidos, que se presentarán como pasivos no corrientes.

En el presente ejercicio financiero, INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., aplicando la Ley de Régimen Tributario Interno, artículo 37, provisiona el 22% de impuesto a la renta.

El anticipo a la renta calculado en la declaración de impuesto a la renta por 2012 y que corresponde al ejercicio fiscal 2013, es menor que el impuesto causado según conciliación tributaria por 2013, por tanto el impuesto a la renta corriente es el determinado según conciliación tributaria.

Por adopción de las NIIF para PYMES la empresa generó un impuesto diferido en el ejercicio financiero 2012, sin embargo y por la explicación constante en el siguiente numeral, a partir del presente ejercicio financiero el impuesto diferido es "cero".

2.7 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., aplicó por primera vez las NIIF para PYMES a partir del 01 de enero de 2012, dando cumplimiento con las disposiciones resolutivas de la Superintendencia de Compañías, Marco Conceptual y con las disposiciones de las NIIF para PYMES, que sean aplicables de acuerdo al giro del negocio, entre las que podemos citar: Presentación de estados financieros, propiedad, planta y equipo, flujo de efectivo, ingresos, clientes, etc.

Por la reforma constante en el Decreto Ejecutivo 1180, registro oficial N° 727 de 19 de junio de 2012 que eliminó el artículo 28, numeral 6, literal f) del reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno que no permitía la deducibilidad del gasto depreciación de los activos revaluados, la empresa en el pasado ejercicio procedió a revertir la parte de los pasivos por impuestos diferidos, excluyendo la parte que corresponde al ejercicio 2012 que si los declaró y pagó. El remanente debitado se acreditó a la cuenta patrimonial como "Otros Resultados Integrales".

b) De la Medición

Los estados financieros de la empresa han sido preparados en base al principio del costo histórico. Las políticas de contabilidad que siguen la compañía están de acuerdo con la normativa contable vigente para el ejercicio 2013, esto es aplicación de las NIIF para PYMES por primera vez. Los precios de los cánones de arrendamiento se encuentran a precios de mercado y se consideran como "valores razonables".

c) Estimaciones

Estas normas requieren que la gerencia efectúe y utilice ciertas estimaciones y supuestos, con la finalidad de determinar la valuación de algunas partidas, que constan en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Ref. Sección 21 "Provisiones y Contingencias".

La empresa no tiene inconvenientes en la cobrabilidad de los servicios de arrendamiento, por tanto en el presente ejercicio financiero no determina provisión alguna para cuentas incobrables.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

La empresa en la presentación del estado de flujos de efectivo, determina como efectivo y equivalentes de efectivo, al saldo que mantiene al 31 de diciembre de 2013 en caja y bancos. La empresa no mantiene inversiones temporales.

2.3 Estimación para Cuentas Incobrables

Ratificando lo dicho en el numeral 2.1, literal c) y de acuerdo con la Sección 21 de las NIIF para PYMES, trata sobre las provisiones y contingencias INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., no requiere realizar estimaciones de no cobrabilidad por la prestación de sus servicios, en vista que por estadística desde su constitución no ha tenido riesgos en la cobranza.

2.4 Propiedad, Planta y Equipo

Al 31 de diciembre de 2013 los bienes inmuebles se registran a valores de mercado, en vista que durante el año de transición (2011) y con registros contables al 01 de enero de 2012, se incorporaron a la contabilidad los efectos por la aplicación primera vez NIIF para PYMES.

Las depreciaciones, han sido determinadas en base a la vida útil de los activos, de conformidad como lo dispone la Sección 17 de NIIF para PYMES "Propiedades, planta y equipo". La vida útil de los dos únicos bienes inmuebles fue determinada por la empresa en 45 años a partir de la adopción de las NIIF para PYMES en el año 2012.

15. Ingresos

Los ingresos percibidos fueron:

Detalle	2013	2012
Ingreso por arriendos	195,815.40	178,602.00
Ingresos no operacionales	38.22	30.24
Saldo al 31 de diciembre	195,853.62	178,632.24

Los ingresos percibidos en estos años fueron arriendos y se realizan en el ámbito nacional, de los inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito.

16. Gastos

Los gastos incurridos fueron:

Detalle	2013	2012
Gastos de administración	73,465.93	46,654.52
Gastos financieros	52,969.47	53,662.05
Otros gastos	63.00	59.10
Gasto impuesto a la renta	15,286.12	17,999.01
Saldo al 31 de diciembre	141,784.52	118,374.77

Son gastos de administración y financieros incurridos en el ejercicio respectivo y que se respaldan en comprobantes de ventas, contratos y más documentos permitidos.