

**INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2016 - 2015**  
**(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

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.G.ICI.CPAIFRS.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.

la empresa INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., somete sus estados financieros a dictamen de auditores externos por cuanto al 31 de diciembre de 2014, su activo total supera el US\$ 1,000,000.00 (un millón de dólares)

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 11 de marzo de 2016 y de acuerdo al estatuto de la compañía y Ley de Compañías serán sometidos a conocimiento y aprobación en la Junta General de Accionistas.

***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 2016, 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".

Durante el presente ejercicio financiero, la empresa aplica las NIIF para PYMES, manteniendo una consistencia con años anteriores, merecen especial énfasis las siguientes:

<b>Sección</b>	<b>Concepto</b>
17	Propiedades, planta y equipo
20	Arrendamientos
23	Ingresos en actividades ordinarias
33	Información a revelar sobre partes relacionadas

## **POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus Estados financieros separados son las siguientes:

### **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 2016 en caja y bancos. La empresa no mantiene inversiones temporales.

### **2.3 Estimación para Cuentas Incobrables**

La empresa en el presente ejercicio y aplicando la sección 21 de las NIIF para PYMES "Provisiones y Contingencias", no considera necesario registrar una provisión para cuentas incobrables, por cuanto los clientes son tres clientes que gozan de la total confianza de la empresa y que los flujos de efectivo por los cánones de arrendamiento se cumplen de acuerdo a las cláusulas de los respectivos contratos. No obstante de esta plena seguridad, auditoría externa recomienda que bajo el contexto del principio de prudencia y conservatismo es recomendable provisionar un porcentaje que a juicio de la empresa sea el que juzgue que es el adecuado y necesario.

### **2.4 Propiedad, Planta y Equipo**

Al 31 de diciembre de 2016 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 por 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 bienes inmuebles fue determinada por la empresa en 45 años a partir de la adopción de las NIIF para PYMES en el año 2012.

A partir del ejercicio 2015 y por reforma tributaria constante en la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, Registro Oficial Suplemento 405 de 29 de diciembre de 2014 y su Reglamento de aplicación de 31 de los mismos mes y año, considera como diferencia permanente al gasto por depreciación por los revalúos de propiedad, planta y equipo, por tanto en la conciliación tributaria se califica como GASTOS NO DEDUCIBLES, sin la posibilidad de generar impuestos diferidos.

## 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, cuando correspondan, 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 2015 y que corresponde al ejercicio fiscal 2016, es menor que el impuesto causado según conciliación tributaria por 2016, por tanto el impuesto a la renta corriente es el determinado según conciliación tributaria. Anticipo determinado para 2015 US\$ 5,222.21 e impuesto a la renta según conciliación tributaria US\$14,813.71, el mismo que se constituye en el impuesto a la renta definitivo.

La empresa no genera impuestos por pasivos diferidos, toda vez que los gastos no deducibles constantes en la conciliación tributaria son diferencias permanentes.

## 2.7 Riesgos

### a) Riesgo de Crédito

El riesgo es cero, por cuanto los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles tienen plazos definidos, los mismos que se cumplen solemnemente.

### b. Riesgo de Liquidez

La empresa no evidencia riesgos de liquidez, a pesar que su capital de trabajo neto es de (+) 14,653. 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.

## 2.8 Proceso de evaluación y cumplimiento de las normas de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.

### a. Antecedentes:

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., en cumplimiento con lo que dispone el artículo 5 de la Ley Reformatoria 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 MOTOR S.A., 2014".

*b. Normativa jurídica vigente desde 2014:*

- Con fecha 09 de julio de 2014 la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y 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: Inmobiliarias, Constructoras, Comercializadoras 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 comercializadoras 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-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, y/o comercializadoras de vehículos; detalladas a continuación, *no son consideradas como sujetos obligados a reportar a la Unidad de Análisis Financieros*. Cabe aclarar que si las mencionadas compañías retoman habitualmente las actividades de constructoras y/o inmobiliarias y/o comercializadoras de vehículos volverán a ser consideradas sujetos obligados a reportar a la Unidad de Análisis Financiero. (UAF) *(La cursiva me corresponde)*.

...

N°	Compañía	RUC	Sector/es
4	Inmobiliaria Bela Botar S.A.	1792230608001	Constructora

Con fecha 18 de julio de 2014, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución de Compañías No. 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 que disponen los artículos 10 y 23 que disponen:

"**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.

La política se aplicará al inicio de la relación comercial o cuando existen cambios en la información de la base de datos del cliente.

Los datos obtenidos del sujeto obligado, que deben incluir su capacidad económica, el origen de los fondos, la frecuencia de la actividad comercial con la compañía, el volumen y las características de las transacciones y el beneficiario final, permitirán establecer el perfil del cliente y verificar que este se ajuste a sus actividades declaradas.

**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 (USD \$ 3.000,00) o su equivalente en otras monedas, se requerirá información básica como número de identificación, nombres y apellidos completos, dirección y teléfono. En el mismo caso, y si el monto iguala o supera los tres mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 3.000,00) o su equivalente en otras monedas, se solicitará como mínimo la información establecida en el artículo 10 de la presente resolución, y/o dependiendo del tipo de cliente, se aplicarán procedimientos de debida diligencia."

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. Para el cálculo de la cuantía se tendrá en cuenta que incluye las transacciones y operaciones múltiples, en su conjunto, cuando el cliente/beneficiario sea la misma persona. Sin embargo, el sujeto obligado debe realizar los reportes previstos en esta norma cuando cualquier transacción supere el indicado umbral o califique como inusual e injustificada. Cuando el sujeto obligado no cumpla con la obligación antedicha, la Superintendencia deberá comunicar el particular a la Unidad de Análisis Financiero e impondrá las sanciones señaladas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos."

Arrendatarios con menos de US\$ 3,000.00 mensuales en 2016 se registra un cliente, a quienes se les conoce perfectamente y se tiene la información requerida por la Superintendencia de Compañías como:

- Número de RUC
- Razón Social
- Dirección domiciliaria
- Teléfono

Arrendatarios con menos de US\$ 10,000.00 y mayores a US\$ 3,000.00 mensuales se registran dos clientes, que de igual manera, se tiene un conocimiento cabal de los clientes por ser empresas que se dedican a la comercialización de vehículos, con varios años en el mercado nacional.

Adicional a la información del artículo 23 de la Resolución de la Superintendencia de Compañías N° SCV.DSC.14.009 Registro Oficial N° 292 de 18 de julio de 2014, la empresa auditada cumple con el tenor del artículo 10 de la misma Resolución por la explicación constante en el presente párrafo.

Durante el ejercicio 2016 se ha seguido cumpliendo lo constante en el marco legal citado, respecto de tener la información veraz de los clientes. Por otro lado, no se ha tenido requerimientos por parte de la UAF o de la Superintendencia de Compañías en vista que las instituciones mencionadas han sido notificadas sobre la actividad que realiza INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A. y que únicamente es el Arrendamiento de bienes inmuebles de su propiedad, que desde el punto de vista de las NIIF para PYMES, son las actividades ordinarias en 2016.

## **2.9 Información a revelar con partes relacionadas**

Durante el ejercicio 2016 la empresa INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A. mantiene transacciones comerciales con una empresa relacionada:

- a) Con PROVEEDORA AUTOMTRIZ S.A.C.I. en su calidad de arrendataria de bienes inmuebles con cánones mensuales a precios de mercado, sin que se otorguen mutuamente algún beneficio adicional. Los pagos se perfeccionan con la emisión de facturas legales y vigentes, así como se ha

celebrado el respectivo contrato por este servicio. La empresa PROVEEDORA AUTOMOTRIZ S.A.C.I. es accionista en INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A. con el 48.12%.

## 2.10 Eventos subsecuentes

La compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 15 de marzo de 2017, fecha en que los estados financieros que se acompañan estuvieron disponibles para ser emitidos. No se reporta ningún evento importante con posterioridad al 31 de diciembre de 2016, fecha de los estados financieros.

### ANÁLISIS DE CUENTAS

#### 3. Caja – Bancos y equivalentes de efectivo

Se compone de:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Caja	50.00	50.00
Banco Bolivariano	<u>19,802.85</u>	<u>16,240.56</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>19,852.85</b>	<b>16,290.56</b>

#### 4. Cuentas por cobrar

Está formado por:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Clientes	18,213.61	9,676.26
(-) Provisión cuentas incobrables	-1,569.02	-1,569.02
Otras cuentas por cobrar	<u>1,000.00</u>	<u>1,000.00</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>17,462.45</b>	<b>9,107.24</b>

Los clientes por el giro ordinario del negocio en 2016 es US\$ 18,213.61 y las otras cuentas por cobrar corresponde a garantías dadas por la empresa por US\$ 1,000.00.

Los clientes no representan un real riesgo de no cobranza.

La provisión para cuentas incobrables que excede a la legalmente deducible se considera como un gasto no deducible, considerado como una diferencia permanente que no genera activo por impuestos diferidos.

A la fecha de nuestro informe está en vigencia una reforma tributaria en la que se reconoce como deducible los impuestos diferidos, sin embargo este tipo de gasto no deducible de hoy, no es considerado como deducible en el futuro.

*Referencia: Artículo innumerado agregado en la parte final del artículo 28 del reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, Decreto Ejecutivo N° 539, Registro Oficial Suplemento 3 N° 407 de 31 de diciembre de 2014.*

En la cartera de la empresa, se mantiene un saldo de una cuenta por cobrar a una cliente desde el ejercicio fiscal 2014, por tanto se encuentra fuera de todo plazo de pago. Se ha recomendado a la administración de la empresa:

1. Insistir con la cobranza desde el punto de vista amigable.
2. De no tener el efecto esperado, iniciar con un trámite de judicialización.
3. Al margen de las gestiones personales y judiciales que se puedan realizar, se recomienda que desde el punto de vista de las NIIF para PYMES y por el excesivo tiempo de morosidad,

se debe deteriorar a través de alguna provisión con un porcentaje significativo o castigar la cuenta por cobrar, respetando disposiciones tributarias para este tipo de pérdidas.

**5. Pagos anticipados y crédito tributario**

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
IVA por compras y/o servicios	251.80	132.06
Crédito tributario por retenciones IVA	16,206.95	14,606.80
Retenciones fuente renta	<u>1,363.21</u>	<u>1,243.46</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>17,821.96</b>	<b>15,982.32</b>

Créditos tributarios de IVA que serán compensados con las obligaciones por pagar del mes de diciembre de 2016 en el mes de enero de 2017.

El crédito tributario de impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta por pagar correspondiente al ejercicio 2016 que se presentará hasta el mes de 28 de abril de 2017.

**6. Propiedad, planta y equipo  
(Ver anexo N° 1 PPE)**

**Resumen:**

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Propiedades	2,259,127.86	2,259,127.86
Depreciación acumulada	<u>-173,524.36</u>	<u>-142,994.92</u>
<b>Total</b>	<b>2,085,603.50</b>	<b>2,116,132.94</b>

Los bienes inmuebles de propiedad de la empresa son contabilizados como activos productivos y no de inversión, por cuanto uno de los objetos económicos de la empresa es "arrendamiento de bienes inmuebles", por tanto se constituyen en ventas ordinarias del giro del negocio.

**7. Proveedores locales y otras cuentas por pagar**

Se refiere a:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Proveedores locales	2.04	0.00
Otras cuentas por pagar	<u>10,000.51</u>	<u>10,002.50</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>10,002.55</b>	<b>10,002.50</b>

En los ejercicios financieros 2016 y 2015 del valor total de otras cuentas por pagar, US\$ 10,000.00 corresponden a garantías recibidas de los clientes - arrendatarios.

## 8. Impuestos por pagar

Se conforma por:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Retenciones renta por pagar	223.21	162.56
IVA y retenciones IVA por pagar	2,598.75	1,893.06
Impuesto a la renta de la empresa	<u>22,065.40</u>	<u>14,668.87</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>24,887.36</b>	<b>16,724.49</b>

Son obligaciones corrientes con el Servicio de Rentas Internas que la empresa cancelará hasta las fechas de vencimiento en los meses de enero y abril de 2017.

El impuesto a la renta causado por el ejercicio fiscal 2016 aplica la tarifa normal del 22% que consta en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, se informa que la empresa no aplica la tarifa reducida del 12% para reinversión de utilidades; tampoco se ha generado impuestos por pasivos diferidos. El valor del anticipo determinado para 2016 con la declaración de impuesto a la renta de 2015 fue de US\$ 4,914.84 y el impuesto a la renta causado con conciliación tributaria es de US\$ 22,065.40, por tanto el impuesto a la renta definitivo es US\$ 22,065.40

## 10. Préstamos accionistas

Se refiere a:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Préstamos accionistas no corriente	<u>505,000.00</u>	<u>590,000.00</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>505,000.00</b>	<b>590,000.00</b>

La empresa se apalanca en préstamos de accionistas, para ello se celebran los respectivos contratos a mutuo de acuerdo con el Código Civil, título XXVII, artículo 2020 y siguientes, 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 mutuarios 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. Capital social

Se conforma por:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Capital social	10,000.00	10,000.00
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>10,000.00</b>	<b>10,000.00</b>

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.

## 12. Reserva Legal

Se conforma por:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Reserva legal	6,355.04	6,355.04
Reserva facultativa	<u>177,273.40</u>	<u>141,393.17</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>183,628.44</b>	<b>147,748.21</b>

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 2016 la reserva legal es US\$ 6,355.04 que representa el 63.55% del capital social, por tal motivo los señores accionistas de la empresa han aprobado no aplicar el 10% de la reserva legal por haber acumulado mínimo el 50% 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. Al 31 de diciembre de 2016 se registra US\$ 177,273.40, que son utilidades sin restricción y, por tanto a disposición de los señores accionistas.

## 13. Resultados acumulados

Se estructura con:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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
Utilidad del ejercicio	<u>60,064.78</u>	<u>56,684.49</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>1,407,222.41</b>	<b>1,403,842.12</b>

Estas cuentas resultaron como efecto de la adopción de las NIIF para PYMES por primera vez durante el ejercicio financiero 2012, y, son los resultados que la empresa obtuvo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, luego de cumplir con las obligaciones tributarias, en vista que la compañía no posee empleados.

## 14. Ingresos

Los ingresos percibidos fueron:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Ingreso por arriendos tarifa 12%/14%	202,588.44	177,580.11
Intereses ganados en cuenta corriente	-	21.73
Ingresos no operacionales	-	49.83
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>202,588.44</b>	<b>177,651.67</b>

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 que representan el 99.96% del ingreso total.

**15. Gastos**

Los gastos incurridos fueron:

<b>Detalle</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Costo de ventas de otros activos	0.00	0.00
Gastos de administración	75,344.16	76,475.78
Gastos financieros	45,002.21	50,547.99
Otros gastos	111.89	78.80
Gasto impuesto a la renta	<u>22,065.40</u>	<u>14,668.87</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b>142,523.66</b>	<b>141,771.44</b>

Los gastos están debidamente respaldados por comprobantes de venta de conformidad con el Reglamento de Comprobantes, Retención y Documentos Complementarios.

## 16. INDICES FINANCIEROS

### EMPRESA: INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A. ANEXO: ÍNDICES FINANCIEROS 2015

#### Detalle

#### 1. RAZONES DE LIQUIDEZ

##### 1.1 CAPITAL DE TRABAJO NETO (KTNeto)

KT Neto:	Activo corriente (-) Pasivo corriente	20,247
1.2 Índice de Solvencia		1.58
1.3.1 Rotación de Cuentas por Cobrar Clientes (veces)		10.55
1.3.2 Período promedio de cobro (días)		32.68

#### 2. RAZONES DE ENDEUDAMIENTO

2.1 Pasivo Total entre Activo Total:	24.40%
2.2. Pasivo No Corriente entre Patrimonio (Capital contable)	31.48 %

#### 3. RAZONES DE RENTABILIDAD

3.1 Utilidad Neta a Total Ingresos	29.65%
3.2 Utilidad Neta a Total Ventas	29.65%
3.3 ROA (Retorno sobre activos) = Utilidad/Activo total	2.81%
3.4 ROE (Retorno sobre capital propio (capital contable - patrimonio)) = Utilidad Neta / Patrimonio	3.75%
3.5 Rotación activo = Ventas / Activo total	0.09
3.6 Multiplicador de apalancamiento = Activo total / patrimonio total	1.34
Comprobación ROE:	
3.7 Índice de Dupont = Utilidad neta/total ventas x Total ventas/activo total x Activo total/patrimonio (factor multiplicador)	3.75%

#### 4. RAZONES DE COBERTURA

4.1. Cobertura total del pasivo = utilidad contable / (intereses obligaciones financieras más pagos de capital)	0.46
---	------

5. VPP por acción (valor nominal por acción 1.00 c/u)  
= (patrimonio total / capital social pagado) \* valor  
nominal acción \* número de acciones

160.09



**Sra. Elba G. Botar**  
**Gerente General**



**Juan Carlos Torres Montenegro**  
**Contador General**  
**Registro Nacional CBA 024063**