

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 - 2017

(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 18 de marzo de 2019 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 2018, 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".

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 2018 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 2018 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 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 reformado, provisiona el 22% de impuesto a la renta.

La empresa no genera impuestos por pasivos diferidos, toda vez que los gastos no deducibles constantes en la conciliación tributaria por gasto depreciación revalúos 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 (-) 7,580.03. 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
----	----------	-----	-----------

Con fecha 28 de diciembre de 2018, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución de No. SCV.DSC – 2018-0041, “NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS”, Registro Oficial Segundo Suplemento N° 396 de 28 de diciembre de 2018. INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A., cumple con lo que disponen los artículos 11 y 25 que disponen:

"Art. 11.- La política y los procedimientos de "Conozca a su cliente" buscan identificarlo adecuadamente e implican verificar y soportar los datos de los clientes actuales, ocasionales o permanentes.

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

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

Art. 25.- Para el sector de alquiler de inmuebles, en aquellas transacciones u operaciones que en un mes sean realizadas en beneficio de una misma persona, cuyos montos sean menores a diez mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 10.000.00) mensuales o su equivalente en otras monedas, el arrendador deberá mantener 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 diez mil dólares de, los Estados Unidos de América (USD 10,000.00) mensuales o su equivalente en otras monedas, deberá conservar como mínimo la información establecida en el artículo 13 de la presente resolución, y dependiendo del tipo de cliente, se aplicarán los procedimientos de debida diligencia que correspondan.

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

"PRIMERA: Las empresas declaradas como no habituales o aquellas que la cuantía de sus operaciones o transacciones sea igual o inferior a US\$ 10,000.00 (Diez mil 00/100 dólares) cada mes, deberá establecer un sistema preventivo adaptado a la estructura de la compañía y aplicando las debidas diligencias establecidas en los artículos 23, 24, 25 y 26; pudiendo designar como oficial de cumplimiento al representante legal de la compañía."

Arrendatarios con menos de US\$ 10,000.00 mensuales cada uno en 2018 se registra cuatro clientes, a quienes se les conoce perfectamente y se tiene la información requerida por la Superintendencia de Compañías como:

- Nombres y apellidos completos
- Número de identificación, cédula de ciudadanía, cédula de identidad o pasaporte vigente.}
- Nombres completos del cónyuge y número de identificación.
- Dirección y número de domicilio.
- Dirección de correo electrónico.
- Información económica.

Actividades económicas del cónyuge y del colaborador en el caso que tenga actividades adicionales a su trabajo en relación de dependencia.

Ingresos y gastos mensuales, incluir familiares en caso que aplique.

Declaración patrimonial simple.

Firma del colaborador.

Adicionalmente se deberá verificar la información proporcionada por el colaborador y solicitar su actualización, de acuerdo a la periodicidad que la compañía ha establecido en el manual de Prevención.

## 2.9 Partes Relacionadas

La empresa INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A. durante el ejercicio 2018 presta los servicios de arrendamiento mercantil operativo con la empresa PROVEEDORA AUTOMOTRIZ S.A.C.I., manteniendo cánones de arrendamiento a precios del mercado, sin que se produzca un beneficio adicional por esta condición. La arrendataria es accionista de la empresa auditada. Durante el 2018 la arrendadora (empresa auditada) reporta US\$ 24,950.76 más IVA como ingresos y gastos para la arrendataria (parte relacionada).

En el pasivo se registra un crédito a mutuo con una accionista por el valor de US\$ 365,000.00, los intereses durante el ejercicio 2018 suman US\$ 33,307.77., el contrato a mutuo se sujeta a las disposiciones del Código Civil y los intereses cumplen con los requisitos del Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios.

## 2.10 Eventos subsecuentes

La compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 18 de marzo de 2019, 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 2018, fecha de los estados financieros.

## ANÁLISIS DE CUENTAS

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

Se compone de:

Detalle	2018	2017
Caja	50.00	50.00
Banco Bolivariano	6,605.39	30,573.67
Saldo al 31 de diciembre	6,655.39	30,623.67

### 4. Cuentas por cobrar

Está formado por:

Detalle	2018	2017
Clientes	13,831.40	3,902.50
(-) Provisión cuentas incobrables	-1,383.14	-1,751.16
Otras cuentas por cobrar	1,000.00	1,000.00
Saldo al 31 de diciembre	13,448.26	3,151.34

Los clientes por el giro ordinario del negocio en 2018 es US\$ 13,831.40 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 acumulada para cuentas incobrables cumple con lo que dispone el artículo 10, numeral 11 de la Ley de Régimen Tributario Interno. La empresa en el presente ejercicio no provisiona porcentaje alguno para medir el deterioro de la cartera, por el contrario, realiza un ajuste contable para equiparar la provisión acumulada para cuentas incobrables por deterioro, al 10% de la cartera total.

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

Detalle	2018	2017
IVA por compras y/o servicios	151.37	1,172.55
Crédito tributario por retenciones renta	16,123.32	11,905.00
Crédito tributario impuesto renta		
Años anteriores	2,024.41	0
Retenciones fuente IVA	588.00	588.00
Saldo al 31 de diciembre	18,887.10	13,665.55

Créditos tributarios de IVA que serán compensados con las obligaciones por pagar del mes de diciembre de 2018 hasta el 28 de enero de 2019.

El crédito tributario de impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta por pagar correspondiente al ejercicio 2018 que se presentará hasta el 28 de abril de 2019.

6. Propiedad, planta y equipo

(Ver anexo N° 1 PPE)

*Resumen:*

Detalle	2018	2017
Propiedades	2,259,127.86	2,259,127.86
Depreciación acumulada	-234,583.24	-204,053.80
Total	2,024,544.62	2,055,074.06

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:

Detalle	2018	2017
Otras cuentas por pagar	16,730.60	19,731.24
Saldo al 31 de diciembre	16,730.60	19,731.24

En los ejercicios financieros 2018 y 2017 del valor total de otras cuentas por pagar por US\$ 16,730.60 y US\$ 19,731.24, respectivamente, corresponden a garantías recibidas de los clientes - arrendatarios.

8. Impuestos por pagar

Se conforma por:

Detalle	2018	2017
Retenciones renta por pagar	144.61	325.84
IVA y retenciones IVA por pagar	2,236.05	2,937.30
Impuesto a la renta de la empresa	27,459.52	9,880.59
Saldo al 31 de diciembre	29,840.18	13,143.73

Son obligaciones corrientes con el Servicio de Rentas Internas que la empresa cancelará hasta las fechas de vencimiento en los meses de enero (28) y abril (28) de 2019.

El impuesto a la renta causado por el ejercicio fiscal 2018 aplica la tarifa especial del 22% que consta en el artículo 37 reformado por la Ley de Régimen Tributario Interno, al ser considerada por la administración tributaria como Microempresa, 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 impuesto a la renta causado con conciliación tributaria es de US\$ 27,459.52 El valor del anticipo de impuesto a la renta constante en el casillero 879 del formulario 101 por el ejercicio 2017 N° 151776178 es CERO, por tanto, el impuesto a la renta definitivo es US\$ 27,459.52

9. Préstamos accionistas

Se refiere a:

Detalle	2018	2017
Préstamos accionistas no corriente	365,000	480,000
Saldo al 31 de diciembre	365,000	480,000

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.

10. Capital social

Se conforma por:

Detalle	2018	2017
Capital social	10,000.00	10,000.00
Saldo al 31 de diciembre	10,000.00	10,000.00

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.

11. Reserva legal

Se conforma por:

Detalle	2018	2017
Reserva legal	6,355.04	6,355.04
Reserva facultativa	207,305.79	207,305.79
Saldo al 31 de diciembre	213,660.83	213,660.83

La reserva legal representa el 63.55% del capital social, por tanto, ya no está en la obligación legal de asignar el 10% de la utilidad neta del ejercicio para incrementar este fondo de reserva legal.

12. Resultados acumulados

Se estructura con:

Detalle	2018	2017
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	81,146.13	18,821.19
Saldo al 31 de diciembre	1,428,303.76	1,365,978.82

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 2018, luego de cumplir con las obligaciones tributarias, en vista que la compañía no posee empleados.

13. Ingresos

Los ingresos percibidos fueron:

Detalle	2018	2017
Ingreso por arriendos tarifa 12%	209,750.76	151,405.68
Ingresos no operacionales	368.02	17.01
Saldo al 31 de diciembre	210,118.78	151,422.69

El 99.82% del ingreso total representan los arriendos de los inmuebles ubicados en el Distrito Metropolitano de Quito.

14. Gastos

Los gastos incurridos fueron:

Detalle	2018	2017
Gastos de administración	68,128.40	83,536.56
Gastos financieros	33,307.77	39,118.59
Otros gastos	76.96	48,75
Gasto impuesto a la renta	31,204.00	9,880.59
Saldo al 31 de diciembre	132,717.13	132,601.50

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

*Otros Resultados Integrales:*

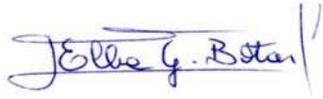
Al 31 de diciembre de 2018 la empresa registra una ganancia por impuesto diferido por US\$ 152,566.92

EMPRESA: INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.

ANEXO: ÍNDICES FINANCIEROS 2018

Detalle

	2018
1. RAZONES DE LIQUIDEZ	
1.1 Capital de trabajo neto	-11,325
1.2 Índice de solvencia	0.77
1.3.1 Rotación de Cuentas por Cobrar Clientes (veces)	23.66
1.3.2 Período promedio de cobro (días)	15.43
2. RAZONES DE ENDEUDAMIENTO	
2.1 Pasivo Total entre Activo Total:	20.13%
2.2. Pasivo No Corriente entre Patrimonio (Capital contable)	22.15%
3. RAZONES DE RENTABILIDAD	
3.1 Utilidad Neta a Total Ingresos	36.84%
3.2 Utilidad Neta a Total Ventas	36.90%
3.3 ROA (Retorno sobre activos) = Utilidad/Activo total	3.75%
3.4 ROE (Retorno sobre capital propio (capital contable - patrimonio)) = Utilidad Neta / Patrimonio	4.70%
3.5 Rotación activo = Ventas / Activo total	0.10
3.6 Multiplicador de apalancamiento = Activo total / patrimonio total	1.25
Comprobación ROE:	
3.7 Índice de Dupont = Utilidad neta/total ventas x Total ventas/activo total x Activo total/patrimonio (factor multiplicador)	4.70%
4. VPP por acción (valor nominal por acción 1.00 c/u) = (patrimonio total / capital social pagado) * valor nominal acción * número de acciones	164.82



Sra. Elba G. Botar  
Gerente General  
Inmobiliaria Bela Botar S.A.



CBA Juan Carlos Torres Montenegro  
Contador  
Registro N° 024063  
Inmobiliaria Bela Botar S.A.