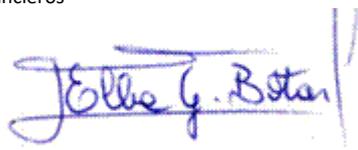


INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA bajo NIIF para PYMES  
Al 31 de diciembre de 2019, comparado con cifras  
al 31 de diciembre de 2018

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica - US\$)

ACTIVO	Nota	2019	2018
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	18,607.86	6,655.39
Cuentas por cobrar clientes	4	10,032.00	13,831.40
Provisión cuentas incobrables	4	0.00	-1,383.14
Otras cuentas por cobrar	4	1,500.00	1,000.00
Pagos anticipados y crédito tributario	5	16,369.47	18,887.10
Total Activo Corriente		46,509.33	38,990.75
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Propiedades	6	2,259,127.86	2,259,127.86
Depreciación acumulada		-265,112.68	-234,583.24
Total activo no corriente		1,994,015.18	2,024,544.62
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>2,040,524.51</b>	<b>2,063,535.37</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Impuestos por pagar	8	2,433.31	2,380.66
Impuesto a la renta empresa	8	15,917.41	27,459.52
Otras cuentas por pagar	7	32,758.24	16,730.60
Total pasivo corriente		51,108.96	46,570.78
<b>Pasivo No Corriente</b>			
Préstamos accionistas largo plazo	9	340,000.00	365,000.00
Total pasivo no corriente		340,000.00	365,000.00
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>391,108.96</b>	<b>411,570.78</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	10	10,000.00	10,000.00
Subtotal		10,000.00	10,000.00
<b>RESERVAS</b>			
Reserva legal	11	6,355.04	6,355.04
Reserva facultativa	11	247,878.86	207,305.79
Subtotal		254,233.90	213,660.83
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>			
Resultados acumulados aplicación NIIF	12	1,194,590.71	1,194,590.71
Otros resultados integrales: Impuesto sobre las ganancias relativo a otro resultado integral	12	152,566.92	152,566.92
Subtotal		1,347,157.63	1,347,157.63
Utilidad del ejercicio	12	38,024.02	81,146.13
Subtotal		38,024.02	81,146.13
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1,649,415.55</b>	<b>1,651,964.59</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2,040,524.51</b>	<b>2,063,535.37</b>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros



Elba G. Botar  
Gerente General

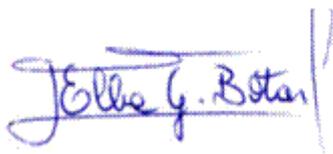


CBA Juan Carlos Torres Montenegro  
Contador  
Registro N° 024063

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.  
 ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES bajo NIIF para PYMES  
 Año terminado el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Detalle	Notas	2019	2018
<b>Ingresos:</b>			
Ventas por servicios de alquileres inmuebles	13	190,901.96	209,750.76
Total ingresos		190,901.96	209,750.76
<b>Gastos:</b>			
Gastos de administración	14	107,356.24	68,128.40
Total gastos operacionales		107,356.24	68,128.40
Resultados de actividades de operación		83,545.72	141,622.36
Gastos financieros	14	29,531.07	33,307.77
Otros Gastos	14	73.77	76.96
Otros ingresos	13	0.55	368.02
Ingreso (Costo) financiero y otros ingresos, neto		-29,604.29	-33,016.71
Utilidad contable		53,941.43	108,605.65
15% Participación utilidad a trabajadores		0.00	0.00
Impuesto a la renta	14	15,917.41	27,459.52
Utilidad antes efectos NIIF		38,024.02	81,146.13
Utilidad neta		38,024.02	81,146.13
Total Estado de Resultados más otros Resultados Integrales 31 diciembre		38,024.02	81,146.13

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros



Elba G. Botar  
Gerente General



CBA Juan Carlos Torres Montenegro  
Contador  
Registro N° 024063

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.  
 ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO bajo NIIF para PYMES  
 Año terminado el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 31 de diciembre de 2018  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Detalle	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados aplicación NIIF primera vez	Otros resultados integrales: Impuesto sobre las ganancias relativo a otro resultado integral	Utilidad del ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,000.00	6,355.04	207,305.79	1,194,590.71	152,566.92	81,146.13	1,651,964.59
Decreto y distribución de dividendos						-40,573.06	-40,573.06
Transferencia a Reserva Facultativa			40,573.07			-40,573.07	
Utilidad ejercicio 2019						38,024.02	38,024.02
Saldo al 31 de diciembre de 2019	10,000.00	6,355.04	247,878.86	1,194,590.71	152,566.92	38,024.02	1,649,415.55

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros



Elba G. Botar  
Gerente General



CBA Juan Carlos Torres Montenegro  
Contador  
Registro N° 024063

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.  
 ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (DIRECTO) bajo NIIF para PYMES  
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en US\$

1. FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)  
 ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Detalle	2019	2018
Cobros procedentes de las ventas de prestación de servicios	200,933.96	223,582.16
Intereses pagados	-29,531.07	-33,307.77
Intereses recibidos	0.00	0.00
Otros pagos por actividades de operación	-73.77	-76.96
Impuestos a las ganancias pagados	-43,376.93	-37,340.11
Otras salidas de efectivo	-49,926.66	-43,004.41
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	78,025.53	109,852.91

2. FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Adquisiciones de propiedades, planta y equipo  
 Otras entradas (salidas) de efectivo  
 Efectivo neto aplicado en las actividades de inversión

3. FLUJOS DE EFECTIVO POR  
 ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Préstamos de accionistas	-25,000.00	-115,000.00
Dividendos pagados	-40,573.06	-18,821.19
Efectivo neto aplicado en las actividades de financiamiento	-65,573.06	-133,821.19
Aumento del efectivo y equivalentes de efectivo en el período	12,452.47	-23,968.28
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	6,655.39	30,623.67
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	19,107.86	6,655.39

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros



Elba G. Botar  
 Gerente General



CBA Juan Carlos Torres Montenegro  
 Contador  
 Registro N° 024063

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.  
 ESTADO SEPARADO DE FLUJOS DE EFECTIVO BAJO NIIF para PYMES  
 Al 31 de diciembre de 2019 - 2018  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)  
 CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	2019	2018
1. Ganancia antes del 15% a trabajadores e impuesto a la renta	53,941.43	108,605.65
 2. AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO		
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	30,529.44	30,529.44
Ajustes por gastos en provisiones	-1,383.14	-368.02
Ajuste por gasto impuesto a la renta	-15,917.41	-27,459.52
 Subtotal	 13,228.89	 2,701.90
 3. CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS (+/-) Variaciones		
Disminución (incremento) en cuentas por cobrar clientes	3,799.40	-9,928.90
Disminución (incremento) en otras cuentas por cobrar	2,517.63	-5,221.55
(Disminución) Incremento en cuentas por pagar comercial	0.00	0.00
(Disminución) incremento en otras cuentas por pagar	16,080.29	-3,883.12
(Disminución) incremento en impuesto renta	-11,542.11	17,578.93
Subtotal	10,855.21	-1,454.64
4. Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	78,025.53	109,852.91

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros



Elba G. Botar  
Gerente General



CBA Juan Carlos Torres Montenegro  
Contador  
Registro N° 024063

I

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A. bajo NIIF para PYMES  
 Anexo N° 1 PPE  
 Movimiento de Propiedad, Planta y Equipo  
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)  
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

ACTIVOS				
Detalle	Terreno	Edificio	Instalaciones	Total
Propiedades:				
<i>Saldo 31 diciembre 2018:</i>				
Costo histórico	387,628.10	481,360.87	37,048.86	906,037.83
Revaluó	627,348.90	725,741.13	0.00	1,353,090.03
Subtotal	1,014,977.00	1,207,102.00	37,048.86	2,259,127.86
Movimiento 2019:				
(+) Adiciones				
(-) Bajas y ventas				
Subtotal				
<i>Saldo 31 diciembre 2019</i>	1,014,977.00	1,207,102.00	37,048.86	2,259,127.86
(-) Depreciación acumulada:				
<i>Saldo 31 diciembre 2019:</i>				
Histórica		86,082.40	18,524.41	104,606.81
Revaluada		129,976.43	0.00	129,976.43
Subtotal		216,058.83	18,524.41	234,583.24
Movimiento 2019:				
Gasto depreciación histórica		10,696.92	3,704.88	14,401.80
Gasto depreciación revaluada		16,127.64	0.00	16,127.64
Subtotal		26,824.56	3,704.88	30,529.44
Saldo al 31 diciembre 2019:		242,883.39	22,229.29	265,112.68
Valor neto en libros	1,014,977.00	964,218.61	14,819.57	1,994,015.18



Elba G. Botar  
Gerente General



CBA Juan Carlos Torres Montenegro  
Contador  
Registro N° 024063

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.  
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA 2019

Utilidad contable		53,941.43
(-) 15% Participación utilidad trabajadores		0.00
(+) Gastos no deducibles:		18,410.44
Gasto retenciones asumidas cta. 5.4.1.01.05	10.80	
Gasto no deducibles cta. 5.3.1.99	2,272.00	
5.3.2.10.01 Gasto depreciación revaluada edificios	16,127.64	
Base imponible		72,351.87
Impuesto causado		15,917.41
(-) Crédito tributario:		15,044.02
Retenciones fuente renta	15,044.02	
Impuesto por pagar		873.39

RESUMEN CONTABLE

Utilidad contable		53,941.43
(-) 15% Participación utilidad trabajadores		0.00
(-) Impuesto a la renta		15,917.41
Utilidad neta		38,024.02



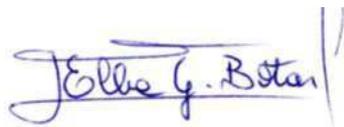
Elba G. Botar  
Gerente General



CBA Juan Carlos Torres Montenegro  
Contador  
Registro N° 024063

EMPRESA: INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.  
ANEXO: ÍNDICES FINANCIEROS 2019

Detalle	2019
<b>1. RAZONES DE LIQUIDEZ</b>	
1.1 Capital de trabajo neto	-4,599.63
1.2 Índice de solvencia	0.91
1.3.1 Rotación de Cuentas por Cobrar Clientes (veces)	11.33
1.3.2 Período promedio de cobro (días)	27.24
<b>2. RAZONES DE ENDEUDAMIENTO</b>	
2.1 Pasivo Total entre Activo Total:	19.17%
2.2. Pasivo No Corriente entre Patrimonio (Capital contable)	20.61%
<b>3. RAZONES DE RENTABILIDAD</b>	
3.1 Utilidad Neta a Total Ingresos	19.92%
3.2 Utilidad Neta a Total Ventas	19.92%
3.3 ROA (Retorno sobre activos) = Utilidad/Activo total	9.72%
3.4 ROE (Retorno sobre capital propio (capital contable - patrimonio)) = Utilidad Neta / Patrimonio	2.31%
3.5 Rotación activo = Ventas / Activo total	0.09%
3.6 Multiplicador de apalancamiento = Activo total / patrimonio total	1.24%
Comprobación ROE:	
3.7 Índice de Dupont = Utilidad neta/total ventas x Total ventas/activo total x Activo total/patrimonio (factor multiplicador)	2.31%
4. VPP por acción (valor nominal por acción 1.00 c/u) = (patrimonio total / capital social pagado) * valor nominal acción * número de acciones	164.94



Sra Elba G. Botar  
Gerente General



CBA Juan Carlos Torres Montenegro  
Contador  
Registro N° 024063

INMOBILIARIA BELA BOTAR S.A.  
Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2019 - 2018  
(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 2018, 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 12 de marzo de 2020 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 2019, esto es aplicación de las NIIF para PYMES.

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 2019 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 2019 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, por considerar como una diferencia permanente.
- 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, de acuerdo con el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, reformado.

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 (-) 4,599.63 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 lunes 9 de diciembre de 2019, se publica el Registro Oficial Segundo Suplemento N° 96, y, en él la Resolución N° SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 “EXPÍDENSE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS” de la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores.

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 cuando existan cambios en la información de la base de datos del cliente.

Los datos obtenidos del cliente, deben incluir su capacidad económica, el origen de los fondos, volumen y características de las transacciones y beneficiario final, lo que permitirá 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 cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 5.000,00) 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 cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 5.000,00) 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, aún cuando se puede aplicar la Disposición Transitoria Primera:

“PRIMERA: Las empresas declaradas como no habituales o aquellas que la cuantía de sus transacciones sea igual o inferior a los US \$ 10.000,00 (Diez mil 00/100 dólares) cada mes, deberán 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\$ 10000.00 mensuales en 2019 se registra cuatro clientes, 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

Adicional a la información del artículo 25 de la Resolución de la N° SCVS-INC-DNCDN-2019-0020, antes citada, 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 2019 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 2019.

#### 2.9 Eventos subsecuentes

La compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 12 de marzo de 2020, 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 2019, fecha de los estados financieros.

COVID 19: Como un evento subsecuente con relevancia mundial y local, es la presencia en la República de 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”.

### ANÁLISIS DE CUENTAS

#### 3. Caja – Bancos y equivalentes de efectivo Se compone de:

Detalle	2019	2018
Caja	50,00	50,00
Banco Bolivariano	18.557,86	6.605,39
Saldo al 31 de diciembre	18.607,86	6.655,39

#### 4. Cuentas por cobrar Está formado por:

Detalle	2019	2018
Cientes	10.032,00	13.831,40
(-) Provisión cuentas incobrables	0,00	-1.383,14
Otras cuentas por cobrar	1.500,00	1.000,00
Saldo al 31 de diciembre	11.532,00	13.448,26

Los clientes por el giro ordinario del negocio en 2019 es US\$ 10,032 y las otras cuentas por cobrar corresponde a garantías dadas por la empresa por US\$ 1,500.00.

Los clientes no representan un real riesgo de no cobranza, por lo que, en el presente ejercicio financiero, no se determina una provisión para cuentas incobrables o deterioro de las mismas.

Como información general, 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.

#### 5. Pagos anticipados y crédito tributario

Detalle	2019	2018
IVA por compras y/o servicios	149,45	151,37
Crédito tributario por retenciones IVA	15.044,02	16.123,32
Crédito tributario impuesto renta	0,00	2.024,41
Retenciones fuente renta	1.176,00	588,00
Saldo al 31 de diciembre	16.369,47	18.887,10

Créditos tributarios de IVA que serán compensados con las obligaciones por pagar del mes de diciembre de 2019 en el mes de enero de 2020.

El crédito tributario de impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta por pagar correspondiente al ejercicio 2019 que se presentará hasta el mes de abril de 2020.

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

Resumen:

Detalle	2019	2018
Propiedades	2.259.127,86	2.259.127,86
Depreciación acumulada	-265.112,68	-234.583,24
Total	1.994.015,18	2.024.544,62

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	2019	2018
Otras cuentas por pagar	32.758,24	16.730,60
Saldo al 31 de diciembre	32.758,24	16.730,60

En los ejercicios financieros 2019 y 2018 del valor total de otras cuentas por pagar por US\$ 16.730,60 y US\$ 32.758,24, respectivamente, corresponden a garantías recibidas de los clientes por arrendamientos. La empresa cuenta con la suficiente solvencia para cubrir de darse el caso, el reintegro de las garantías.

8. Impuestos por pagar

Se conforma por:

Detalle	2019	2018
Retenciones renta por pagar	144,65	144,61
IVA y retenciones IVA por pagar	2.288,66	2.236,05
Impuesto a la renta de la empresa	15.917,41	27.459,52
Saldo al 31 de diciembre	18.350,72	29.840,18

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 2020.

El impuesto a la renta causado por el ejercicio fiscal 2019 aplica la tarifa normal del 22% que consta en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, artículo innumerado que dispone:

**"Art. 37.-** Tarifa del impuesto a la renta para sociedades. -

...

Art. (...) Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales. – La sociedad que tengan la condición de micro y pequeñas empresas. Así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta.

Se informa que la empresa no ha generado impuestos por pasivos diferidos. El impuesto a la renta causado con conciliación tributaria es de US\$ 15.917,41, y, el impuesto a la renta por pagar US\$ 873,39, luego de deducido el crédito tributario correspondiente.

9. Préstamos accionistas  
Se refiere a:

Detalle	2019	2018
Préstamos accionistas no corriente	340.000,00	365.000,00
Saldo al 31 de diciembre	340.000,00	365.000,00

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	2019	2018
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	2019	2018
Reserva legal	6,355,04	6.355,04
Reserva facultativa	247,878.86	207.305,79
Saldo al 31 de diciembre	254,233.90	213.660,83

La reserva facultativa es la transferencia que se realiza del 50% de las utilidades del ejercicio 2018 y el otro 50% se decretó y pagó dividendos a los accionistas, se aplicó la retención del 13%, de acuerdo con el artículo innumerado, agregado al artículo 39.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno reformada, y, vigente para este ejercicio fiscal, que dispone:

**“Art. ...- Distribución de dividendos o utilidades. - El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible...”**

12. Resultados acumulados  
Se estructura con:

Detalle	2019	2018
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	38.024,02	81.146,13
Saldo al 31 de diciembre	1.385.181,65	1.428.303,76

Estas cuentas resultaron como efecto de la adopción de las NIIF para PYMES por primera vez durante el ejercicio financiero 2012 y los resultados que la empresa obtuvo al 31 de diciembre de 2019, luego de cumplir con las obligaciones tributarias, en vista que la compañía no posee empleados.

13. Ingresos  
Los ingresos percibidos fueron:

Detalle	2019	2018
Ingreso por arriendos tarifa 12%	190.901,96	209,750.76
Ingresos no operacionales	0,55	368,02
Saldo al 31 de diciembre	190,902.51	210,118.78

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 100% del ingreso total.

14. Gastos  
Los gastos incurridos fueron:

Detalle	2019	2018
Gastos de administración	107.356,24	68.128,40
Gastos financieros	29.531,07	33,307.77
Otros gastos	73,77	76.96
Gasto impuesto a la renta	15.917,41	27.459,52
Saldo al 31 de diciembre	152,878.49	128,972.65

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