

INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****31 DE DICIEMBRE DE 2018****CONTENIDO****PARTE I INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES****PARTE II ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Estado de situación financiera

PARTE III NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

- A.) Resumen de las principales políticas contables
 - Operaciones
 - Sociedad de interés público
 - Condiciones macroeconómicas
 - Preparación del estado de situación financiera
 - NIIF nuevas adoptadas por la compañía
 - NIIF nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha
 - Cambios en política contable
 - Activos y pasivos financieros (Presentación, reconocimiento y medición)
 - Reconocimiento, medición y clasificación de activos financieros
 - Reconocimiento, medición y clasificación de pasivos financieros
 - Deterioro de activos financieros
- B.) Documentos y cuentas por cobrar
- C.) Documentos y cuentas por pagar
- D.) Participación de los accionistas
- E.) Revisión fiscal
- F.) Compromisos y contingencias
- G.) Evento subsecuente

Abreviaturas usadas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIAA	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
USD	Dólares estadounidenses
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al valor agregado

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de

INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA:

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera de INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA (en lo sucesivo "la compañía"), así como el resumen de las principales políticas contables significativas.

En nuestra opinión, el estado de situación financiera adjunto presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA, al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría del estado de situación financiera" de nuestro informe. Somos independientes de INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA, de conformidad con los requerimientos de ética para profesionales de contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Otra información en adición a los estados financieros

La administración es responsable por la Otra información, la cual comprende el informe anual del Gerente General para presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; pero no se incluye como parte del estado de situación financiera ni de nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

(Continúa)

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en el estado de situación financiera, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido del estado de situación financiera, incluyendo las revelaciones, y si el estado de situación financiera representa las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la compañía o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre el estado de situación financiera. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la compañía. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la administración de la compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría. También proporcionamos a la administración de la compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

(Continúa)

PARTE II ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Nuestra opinión sobre el estado de situación financiera de la compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría del estado de situación financiera, nuestra responsabilidad es leer la Otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con el estado de situación financiera o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de algún modo parecen contener algún error material. Una vez que leamos la Otra información, si concluimos que existe inconsistencias materiales en esta Otra información, estamos obligados a informar ese hecho.

Responsabilidad de la administración en relación con el estado de situación financiera

La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable del estado de situación financiera adjunto de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), así como del control interno que la administración de la compañía considere necesario para permitir la preparación del estado de situación financiera libre de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación del estado de situación financiera, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados.

La administración de la compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría del estado de situación financiera

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si el estado de situación financiera en su conjunto está libre de incorrección material, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base del estado de situación financiera.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:

(Continúa)

PARTE I INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Otros asuntos

El estado de situación financiera de INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA, correspondientes al año 2017, no fue auditado por nosotros ni por ningún otro auditor.

La compañía durante el ejercicio económico 2018, no realizó operaciones comerciales por lo tanto no registra ingresos y/o egresos; los movimientos del estado de situación financiera no han tenido variación con el periodo anterior, los pagos de impuestos y contribuciones generados en el ejercicio económico fueron realizados directamente por los accionistas.

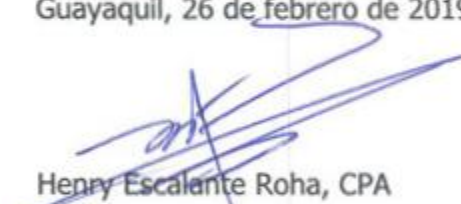
Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado. En relación con la revisión de actos ilegales, presuntos fraudes y abuso de confianza dispuesta por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011; informamos que los resultados de nuestra revisión no revelaron situaciones que al 31 de diciembre de 2018 requieran ser comunicadas por separado o como parte del presente informe y sus notas.



RNAE - No. 476

Guayaquil, 26 de febrero de 2019


Henry Escalante Roha, CPA
Socio
Registro FNCE No. 36832

INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

ACTIVO

	31 de diciembre de	
	2018	2017
Activo corriente:		
Activos financieros:		
Documentos y cuentas por cobrar (Nota B)	82.273	82.273
Activos por impuestos corrientes	440	440
Total activo	82.713	82.713

PASIVO Y PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo corriente:		
Pasivos financieros:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota C)	66.222	66.222
	66.222	66.222
Participación de los accionistas:		
Acciones comunes, 800 a USD 1,00 cada una	800	800
Reserva Legal	40	40
Reserva facultativa	26.916	26.916
Resultados acumulados	(11.265)	(11.265)
Resultados acumulados	16.491	16.491
Total pasivo y participación de los accionistas	82.713	82.713


Sra. Maria del Carmen Balladares
Gerente General

CONTADORES PÚBLICOS ASOCIADOS
ALJOMAR & CO. S. A.

Contadores Públicos Asociados Aljomar & Co S.A.
Contadores

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

PARTE III NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA

NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Operaciones: INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA (en lo sucesivo "la compañía"), fue constituida el 18 de diciembre de 1984 en ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas. Su objeto principal es el alquiler de bienes inmuebles.

La actividad de la compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

Sociedad de interés público: En mayo de 2014 se expidió la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil, a través de la cual se reformaron varias leyes, entre ellas a la Ley de Compañías. Uno de los artículos contenidos en esta Ley introdujo a las "sociedades de interés público". Al 31 de diciembre de 2018 la compañía fue clasificada como sociedad de interés público por su objeto social y al ser considerada como compañía de interés público, debe aplicar las NIIF completas para estados financieros de propósito general.

Condiciones macroeconómicas: Ecuador en su calidad de país exportador de crudo, enfrenta presiones de orden fiscal obligando a las autoridades a priorizar las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la eliminación de ciertos subsidios en los combustibles, recortes en el gasto fiscal, emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como incremento de ciertos tributos, entre otras medidas; lo cual generó un estancamiento en la demanda al sector privado. La administración de la compañía considera que la situación antes indicada tuvo efecto sobre las operaciones de la compañía, principalmente por la disminución de sus actividades, por tanto, el análisis del estado de situación financiero debe hacerse considerando tales circunstancias.

Preparación del estado de situación financiera: El estado de situación financiera anexo ha sido preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir de 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

La compañía durante el ejercicio económico 2018, no realizó operaciones comerciales por lo tanto no registra ingresos y/o egresos, los pagos de impuestos y contribuciones generados en este ejercicio económico fue absorbido directamente por los accionistas.

(Continúa)

INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA

NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

El estado de situación financiera por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo de 2000.

La preparación del estado de situación financiera de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y también requieren que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación del estado de situación financiera de acuerdo con la NIIF 1, fueron definidas en función de la versión en español de los pronunciamientos oficiales emitidos al 1 de enero del 2010, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

NIIF nuevas adoptadas por la compañía: Las políticas contables adoptadas en la preparación del estado de situación financiera son coherentes con las aplicadas en la preparación del estado de situación financiera de la compañía para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, excepto por la aplicación de la NIIF 9 y la NIIF 15 que fueron adoptadas por la compañía a partir del 1 de enero de 2018.

El impacto detallado de los tres aspectos de la NIIF 9 se detallan a continuación:

- Clasificación y medición de los instrumentos financieros: En base en la evaluación realizada, la compañía determinó que no existe un impacto significativo en el estado de situación financiera en la aplicación de la clasificación y requisitos de medición establecidos por NIIF 9. Las cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.
- Deterioro: La NIIF 9 requiere que la compañía registre las pérdidas crediticias esperadas en sus cuentas por cobrar y además permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. La compañía eligió aplicar esta política para los activos financieros señalados. Los criterios utilizados determinaron que no existe un impacto significativo en los estados financieros.

El impacto detallado de la NIIF 15 se detalla a continuación:

- Al 31 de diciembre de 2018 la compañía no tuvo transacciones de ingresos que afecten la aplicación de la NIIF 15.

(Continúa)

INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA

NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

NIIF nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha

La compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

NIIF 16 – Arrendamientos

Con fecha 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16, "Arrendamientos" que reemplaza a las actuales normas vinculadas al tratamiento de arrendamientos (NIC 17 "Arrendamientos" y CINIIF 4 "Contratos que podrían contener un arrendamiento y otras interpretaciones relacionadas"). La NIIF 16 plantea una nueva definición de arrendamiento y un nuevo modelo contable que impactará sustancialmente a los arrendatarios.

Como resultado del nuevo modelo, una entidad reconocerá en su estado de situación financiera al inicio del arrendamiento un activo que representa su derecho de uso del bien arrendado y una deuda por la obligación de efectuar los pagos futuros contractuales.

El activo y pasivo se medirán en el reconocimiento inicial por el valor presente de los pagos mínimos del contrato. Con este cambio se espera que una cantidad importante de arrendamientos clasificados con las reglas actuales como arrendamientos operativos serán reflejados en el estado de situación financiera desde el inicio del arrendamiento.

Este nuevo modelo aplica para todos los contratos que califiquen como arrendamientos con excepción de contratos con plazo de duración menor a doce meses (considerando para dicha determinación la evaluación de qué tan probable es la posibilidad de prórroga) y contratos de arrendamientos de bienes menores. La NIIF 16 es efectiva a partir de ejercicios económicos iniciados desde el 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada, siempre que se adopte también la NIIF 15 de forma anticipada.

NIIF 17 "Contratos de Seguro"

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 "Contratos de Seguros", un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIIF 4 "Contratos de Seguro" emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten. La NIIF 17 es efectiva para periodos de reporte que empiezan en o después del 1 de enero de 2021.

(Continúa)

INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA

NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas"

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 "Impuestos sobre la renta" cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Tal y como se ha señalado anteriormente, la compañía no ha considerado la aplicación anticipada de las Normas antes detalladas y su aplicación será objeto de consideración por parte de la compañía una vez en vigencia.

Cambios en políticas contables: A partir del 1 de enero de 2018 entró en vigencia la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros), dicha norma establece cambios en la medición del deterioro de cuentas por cobrar. La aplicación de los cambios normativos se ha realizado en la compañía de manera prospectiva, motivo por el cual no se realizó re-expresión de información financiera del año 2017.

Activos y pasivos financieros (Presentación, reconocimiento y medición): La compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes tales como cuentas por cobrar a clientes y anticipos a proveedores, se clasifican en el momento de reconocimiento inicial en tres categorías de valoración: a) Costo amortizado, b) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y c) Valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas. Los pasivos financieros están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, los pasivos financieros de la compañía incluyen préstamos bancarios y cuentas por pagar comerciales.

Reconocimiento, medición y clasificación de activos financieros: El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y;
- La evaluación del flujo de efectivo contractual, comúnmente conocido como el "Criterio de sólo pago de principal e intereses" (en lo sucesivo, SPPI).

(Continúa)

INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA

NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. El interés es la contraprestación por el valor temporal del dinero y por el riesgo de crédito asociado con el importe del principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto.

Un activo financiero deberá medirse al valor razonable, a menos que se mida al costo amortizado de acuerdo a lo anteriormente mencionado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación que a continuación se detalla:

Cuentas por cobrar: Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor que corresponda. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

Reconocimiento, medición y clasificación de pasivos financieros: Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles. Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los préstamos, y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Deterioro de activos financieros: La compañía aplica el enfoque simplificado y registra las pérdidas crediticias esperadas ya sea por 12 meses o de por vida, según lo establece la NIIF 9. La compañía no tuvo operaciones comerciales en 2018, por lo que no establece provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales.

(Continúa)

INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA**NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Hasta el 31 de diciembre de 2017, la compañía evaluaba el deterioro de sus activos financieros basado en los requerimientos de NIC 39, que consistía en determinar la estimación de deterioro en base a evidencia objetiva de pérdidas incurridas. Al 31 de diciembre de 2018, la compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

NOTA B – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Cientes	2.860	2.860
Relacionadas	79.413	79.413
	82.273	82.273

Corresponden al uso de ciertos bienes por parte de los accionistas, facturados en años anteriores.

NOTA C – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Saint Gallent	3.169	3.169
Madison Villie Group	4.478	4.478
	7.647	7.647
Relacionadas:		
Accionistas	58.575	58.575
	66.222	66.222

(Continúa)

INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA

NOTAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA D – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Al 31 de diciembre de 2018, el capital social está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas a USD 1 dólar cada una, distribuidas de la siguiente manera:

Accionistas:	No. De Acciones	% de Participación	Valor Nominal (USD)
South Pacific Ventures Ecuador Llc	792	99,00	792
Chiriboga Macias Omar Bautista	8	1,00	8
	800	100,00	800

Reserva Legal: De acuerdo con la Ley de Compañías, la compañía debe destinar por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual a la reserva legal, hasta completar al menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva facultativa: La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General de Accionistas.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas.

NOTA E – REVISIÓN FISCAL:

A la fecha de emisión de este informe, la compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales.

NOTA F – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

De acuerdo con la administración de la compañía, no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la compañía al 31 de diciembre de 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía no mantiene contingencias significativas que requieran revelación o provisión en los estados financieros.

NOTA G – EVENTO SUBSECUENTE:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de aprobación del estado de situación financiera no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA
APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS SOBRE
MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS
PROVENIENTES DE ACTIVIDADES ILICITAS**

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

We see what other's don't



INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACIÓN DE
PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS SOBRE MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO
DE ACTIVOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES ILÍCITAS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018****CONTENIDO****INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE****Abreviaturas usadas:**

NIAA	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
UAF	Unidad de Análisis Financiero

EsRoBross – TIAG International

Contadores Públicos Independientes

RUC: 0991511830001

Av. Miguel H. Alcívar y Av. José Castillo

Edificio Kennedy Point – Torre C

Piso 3, Oficina 302

Teléfono: 02-6010055

Guayaquil - Ecuador

Website: www.esrobross.com.ecE-mail: info@esrobross.com.ec**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta de Accionistas de:

INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA:

1. De conformidad con los términos de referencia contenidos en el contrato de servicios profesionales firmado el 31 de enero de 2019 con INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA, hemos aplicado los procedimientos detallados más adelante, los cuales fueron convenidos con la compañía, con base en los procedimientos comunicados por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros del Ecuador y con el propósito de asistirles en el cumplimiento de la presentación de este informe ante dicha Superintendencia, de acuerdo a las disposiciones contempladas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos expedidas según Resolución No. SCVS-DSC-2018-0029 de septiembre de 2018, Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 y otras Resoluciones vigentes. El cumplimiento de estas disposiciones legales es responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es de verificar el cumplimiento de lo previsto en estas Resoluciones, respectivamente. Nuestra revisión se realizó de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría – Servicios Relacionados No. 4400 "Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera" emitida por el consejo de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). La suficiencia de los procedimientos previamente convenidos es de exclusiva responsabilidad de INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA; por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos en el numeral 3 siguiente, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe ni para ningún otro propósito.
2. Este trabajo especial no constituye una auditoría de los estados financieros de INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA, al 31 de diciembre de 2018, ni de ninguno de los componentes, cuentas o partidas de dichos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aplicables a exámenes de estados financieros. Por lo tanto, no estamos en condiciones de expresar y no expresamos, en este informe, una opinión sobre los referidos estados financieros o sus componentes, sus cuentas o sobre el sistema de control interno de INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA Cabe aclarar que, si hubiéramos llevado a cabo procedimientos adicionales, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención, los cuales habrían sido informados a ustedes. Nuestra responsabilidad profesional sobre la información analizada se extiende únicamente a los aspectos indicados en el numeral 3. siguiente.

(Continúa)

3. Los procedimientos convenidos aplicados y los hallazgos resultantes de la aplicación de los mismos se presentan a continuación:

Procedimiento aplicado:

Verificar la existencia de políticas y procedimientos de control, definidas formalmente por la administración, para disminuir el riesgo de Lavado de Activos provenientes de actividades ilícitas.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

La compañía cuenta con políticas y procedimientos sobre debida diligencia; conozca a su empleado; conozca a su mercado; conozca a su proveedor; conozca a su cliente, así como políticas de control sobre personas expuestas políticamente (PEP) y además establece sanciones a los colaboradores que no cumplan con estas políticas que han sido definidas para mitigar los riesgos de Lavado de Activos provenientes de actividades ilícitas. Estas políticas y procedimientos forman parte del Manual para la Prevención de Lavado de Activos y Financiamientos de Delitos y el Código de Ética los mismos que se encuentran vigentes desde septiembre del 2018.

Procedimiento aplicado:

Verificar que la Junta de Accionistas, representante legal y personal de la compañía hayan cumplido con los procedimientos del Manual para la Prevención de Lavado de Activos y Financiamientos de Delitos y el Código de Ética.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

El Gerente General es el representante legal de la compañía se encarga de velar por el acatamiento a las disposiciones legales de políticas y procedimientos establecidos por la Junta de Accionistas, con relación a la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. Los cambios a los manuales de la compañía sobre la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos son aprobados por la Junta de Accionistas.

Durante 2018, el personal de la compañía ha cumplido con el requerimiento de la oficial de cumplimiento de asistir a la capacitación anual sobre prevención de lavado de activos, así como con la lectura del Manual de Políticas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

Procedimiento aplicado:

Verificamos que el oficial de cumplimiento haya incluido en sus programas de trabajo procedimientos de revisión del cumplimiento de las disposiciones legales e instrucciones impartidas por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

(Continúa)

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

Los programas de trabajo de la oficial de cumplimiento incluyen procedimientos de revisión dirigidos a verificar la aplicación de las disposiciones legales, instrucciones impartidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como el cumplimiento de las directrices contenidas en el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos aprobado por la Administración de la compañía.

Procedimiento aplicado:

Revisamos que la compañía cuente con una unidad de control de lavado de activos y que sus procedimientos de control abarquen todas las áreas sensibles a lavado de activos: agencias, sucursales, subsidiarias y afiliadas.

En caso de que la institución tenga agencias, subsidiarias y afiliadas en el exterior, indagar si existe unificación de las prácticas de prevención de lavado de activos para toda la compañía y si la compañía se preocupa porque exista la debida coordinación respecto del reporte de las operaciones sospechosas con la administración y el Oficial de Cumplimiento y revelar las excepciones.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

- La compañía cuenta con una Oficial de Cumplimiento, quien reporta sus actividades al Comité de Cumplimiento, el cual está conformado por: Gerente General / Representante Legal y el Oficial de Cumplimiento.
- Este comité se reúne una vez al año para tratar temas relacionados al cumplimiento de la planificación y control para minimizar el riesgo de lavado de activos.
- Según Acta de Junta Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2018 se designó a la Sra. Maria del Carmen Balladares Feijoo como nueva Oficial de Cumplimiento. El 12 de junio de 2018, la Unidad de Análisis Financiero y Económico acreditó dicha designación. Al 31 de diciembre de 2018 esta designación está vigente.
- Las funciones, responsabilidades y atribuciones del Oficial de Cumplimiento están acorde a las disposiciones establecidas por el Consejo Nacional de Valores y constan en el manual de políticas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- La Oficial de Cumplimiento tiene responsabilidades principales las siguientes funciones: (i) Control de políticas sobre prevención de lavado de activos, (ii) Elaboración de los reportes mensuales previstos en la Ley de prevención, detección, erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos (iii) Elaboración del plan anual de trabajo en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento de delitos y el informe de cumplimiento del plan a la Junta de Accionistas.

(Continúa)

La compañía mantiene una oficina en Guayaquil y no mantiene agencias, subsidiarias, ni afiliadas constituidas en el exterior.

Procedimiento aplicado:

Solicitar copias de los informes emitidos por el oficial de cumplimiento para la Junta de Accionistas de la compañía, relacionados con los resultados de la revisión del cumplimiento de los controles para evitar el lavado de activos y de las actas de las sesiones en las que la administración de la compañía emitió su comentario.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

Obtuvimos copias de los informes emitidos por el oficial de cumplimiento que son presentados a la Junta de Accionistas, así como las actas en las cuales se hace referencia a los mencionados informes.

Nos fue proporcionada el acta de la Junta de Accionistas, en la que se conoce el informe del Oficial de Cumplimiento que incluye los resultados de las revisiones relacionadas con prevención de lavado de activos y en la que se evidencia la conformidad de la Junta de Accionistas, por el período terminado al 31 de diciembre del 2018.

Procedimiento aplicado:

Detallar los hallazgos identificados en los informes del Oficial de Cumplimiento y las acciones tomadas por parte de los máximos directivos de la compañía para mitigar estos hallazgos.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

No se aplicó este procedimiento debido a que en el informe del Oficial del Cumplimiento no existieron hallazgos reportados.

Procedimiento aplicado:

Requerir de los auditores externos internacionales, que mantienen relación técnica con la firma nacional del auditor externo local, de las subsidiarias y afiliadas extranjeras, los informes que sustenten la ejecución de procedimientos de revisión de medidas para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades ilícitas, exigidos por las autoridades de control de los países donde residen dichas subsidiarias y afiliadas extranjeras, y adjuntarlos al informe.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

La compañía al 31 de diciembre 2018, no mantiene subsidiarias, ni afiliadas constituidas en el exterior, por lo que no aplicamos el procedimiento.

Procedimiento aplicado:

Obtener una carta de representación de la administración de la compañía en la cual se confirme que la misma ha realizado las acciones informadas al auditor externo.

(Continúa)

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento

Procedimiento aplicado:

Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

Según Acta de Junta Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2018 se designó a la Sra. Maria del Carmen Balladares Feijoo como nueva Oficial de Cumplimiento. El 12 de junio de 2018, la Unidad de Análisis Financiero y Económico acreditó dicha designación. Al 31 de diciembre de 2018 esta designación está vigente.

Procedimiento aplicado:

Seleccionar aleatoriamente, 6 meses del año para realizar lo siguiente:

- 1) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral de USD 10.000 (Sector Inmobiliario), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.
- 2) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
- 3) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.
- 4) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

Se determinó como muestra los meses de enero, marzo, julio, septiembre, octubre y diciembre, en dichos meses se procedió a cruzar las operaciones que individuales o en su conjunto de forma mensual superaran el umbral de USD 10.000 con los reportes enviados a la Unidad de Análisis Financiera sin encontrar ningún hallazgo que podamos mencionar.

(Continúa)

Procedimiento aplicado:

Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes de clientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

Los documentos físicos (activos e inactivos) de los clientes se encuentran custodiados en un área designada como área de archivo, así como también la información digital de los mismos se encuentran almacenados en el servidor de la compañía con claves pudiendo ingresar solo personas autorizadas por la compañía.

Procedimiento aplicado:

Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

Se observó la existencia de la matriz de riesgo de clientes, en las cuales se pudo evidenciar que es una herramienta muy útil para mitigar los riesgos de lavado de activo.

4. Este informe se emite para conocimiento de la Junta de Accionistas y para propósito de ser presentado por la administración de INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA, a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, para cumplir con lo establecido en el contrato de servicios profesionales mencionado en el Numeral 1 de este informe, por lo tanto, no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.


RNAE - No. 476

Guayaquil, febrero 26 de 2019



Henry Escalante Roha
Socio

Registro FNCE No. 36832