

**INMOBILIARA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANONIMA**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**A. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA**

**INMOBILIARA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANONIMA**, (La Compañía) fue constituida el 18 de diciembre de 1984, en la ciudad de Guayaquil. Provincia del Guayas, inscrita en el Registro de Escritura pública del Cantón Guayaquil. Su principal actividad es alquiler de bienes inmuebles .

La emisión de los estados financieros correspondientes al ejercicio económico 2017, han sido autorizados por la Administración de la Compañía en enero 20 del 2018 y serán sometidos a la posterior aprobación de la Junta General de Accionistas.

Cabe informar que durante el ejercicio económico 2017, la compañía no realizó operaciones comerciales , por lo tanto no registra ingresos o egresos , y los movimientos de balance se mantienen iguales a los años anteriores, los pagos de impuestos y contribuciones generados en el ejercicio económico , los realizaron directamente los accionistas.

**B. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en el período. (Enero 1 del 2017 y Diciembre 31 del 2017)

**Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMEs (Emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas por el Gobierno de la República del Ecuador y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2009, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC de noviembre 20 del 2008.

**Base de preparación.**- Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

**Estimaciones y juicios contables.**- Las estimaciones y los supuestos utilizados son revisados en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados.

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el período en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los períodos actuales como futuros.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

- a) Reconocimiento de ingresos y gastos
- b) Evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos
- c) Vida útil de los activos fijos y deterioro.
- d) Cálculo de provisiones.

**INMOBILIARA BELLAS TIERRAS COMPAÑIA ANONIMA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS** (Continuación...)

**Activos financieros.**- La entidad reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar comerciales cuyos plazos no superan los noventa días.

**Efectivo y Equivalentes de Efectivo.**- Comprenden partidas como caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

**Cuentas por cobrar comerciales.**- Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican como activos corrientes.

**Deterioro del valor de los activos financieros.**- Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que haya causado la pérdida.

Causada la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

**Pasivos financieros.**- Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizadas y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen, préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras.

**INMOBILIARA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA,**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**B. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación...)**

**Valor razonable de activos y pasivos financieros.**- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado.

**Deterioro del valor de los activos no financieros.**- El valor registrado de los activos no financieros es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor del mismo. En caso de existir indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos mediante informe de un perito evaluador, con el objeto de determinar el deterioro de valor sufrido.

**Reconocimiento de ingresos y gastos.**- Los ingresos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's, la entidad registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha transferido.

**Proveedores y otras cuentas por pagar.**- Las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones provenientes de operaciones comerciales de la Compañía a favor de terceros, basadas en condiciones de créditos normales, las cuales no tienen intereses pactados y se registran a su valor razonable.

**Impuesto a la renta.**- Esta conformado por el impuesto a la renta corriente más o menos el impuesto a la renta diferido.

**Impuesto a la renta corriente.**- El impuesto corriente, es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta para sociedades: del 25% para el año 2010, 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013, en adelante. Si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye al 15%.

En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado sea mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto se liquidará sobre el valor del anticipo determinado. La ganancia gravable difiere de la ganancia contable, debido a las partidas de ingresos exentos y/o gastos no deducibles.

**INMOBILIARA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANONIMA,**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS** (Continuación...)

**Participación a trabajadores.**- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía realiza la provisión del gasto de la participación a los trabajadores al cierre del año, que corresponde al 15% de la ganancia anual.

**C. GESTION DE RIESGO FINANCIERO:**

Los principales pasivos financieros de INMOBILIARA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANONIMA, incluyen obligaciones a proveedores y accionistas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar comerciales y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, crediticio y liquidez, la Administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos no son aplicables a la Compañía en su totalidad como se indica a continuación:

**Riesgo de mercado.**- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran tres tipos de riesgo; el riesgo de las tasas de interés, el riesgo del tipo de cambio y el riesgo de los precios de los productos básicos.

**Riesgo de la tasa de interés.**- la Compañía no tiene activos que generan intereses cuya tasa son razonablemente paralelas a las determinadas para los préstamos obtenidos para financiar los proyectos en curso, los ingresos y los flujos de efectivos operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

**Riesgo del tipo de cambio.**- la Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda extranjera, por lo tanto no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas, debido a que sus ventas, préstamos por cobrar y por pagar, son realizados en dólares norteamericanos, unidad monetaria de la República del Ecuador.

**Riesgo de precios.**- la Compañía está expuesta al riesgo moderado de precios de los insumos y otros gastos de operación y de mantenimiento, son adquiridos localmente y, debido a los bajos niveles de inflación no se encuentran afectados por la volatilidad de sus precios.

**Riesgo crediticio.**- es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera.

**INMOBILIARA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANINIMA**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**C. GESTION DE RIESGO FINANCIERO:** (Continuación...)

**Riesgo de liquidez.**- Es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda cancelar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con frentes de financiación estables. La Compañía, realiza el seguimiento de su riesgo de déficit de fondos utilizando de manera recurrente una herramienta de planificación de la liquidez.

**Gestión del capital.**- El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es asegurar que éste mantenga una calificación de crédito sólida e índice de capital saludable para poder sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía controla el capital utilizando un índice de endeudamiento, definido como la deuda neta sobre el patrimonio total. Dentro de la deuda neta, la Compañía agrupa, préstamos y cuentas por pagar comerciales, menos el efectivo y equivalentes de efectivo y pasivos por impuestos diferidos. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la compañía se encuentra poseída financieramente por los acreedores, como se indica a continuación:

**D. CUENTAS POR COBRAR, COMERCIALES Y OTRAS NO RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, está compuesto como sigue:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
clientes no relacionados	2,860.00	2,860.00
	<hr/>	<hr/>
	2,860.00	2,860.00
	<hr/>	<hr/>

**INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA,**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

**E. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS :**

Estos valores corresponden a el uso de los accionistas de ciertos bienes y proyectos para otros negocios , como la compañía no recibió el dinero por la venta de estos activos los consideramos cuenta por cobrar.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, están compuestas como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar accionistas	(1)	79,413.41	79,413.41
		79,413.41	79,413.41

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle de los activos cargados por cobrar al accionista:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno o infraestructura		57,835.50	57,835.50
Construccion proyecto Punta Blanca		21,577.91	21,577.91
		79,413.41	79,413.41

A continuación detallamos los terrenos:

No. Lote	Ubicación	Superficie mts	Código Catastral
3	Manzana 68	588	042-033-001
2	Manzana 68	375	042-033-001
8	Manzana 69	250	042-026-002
6	Manzana 69	250	042-026-002
7	Manzana 69	250	042-026-002
6	Manzana 69	250	042-026-002
8A	Manzana 68-69	300	042-068-003
19	Manzana 69	300	042-026-002
16	Manzana 69	250	042-026-016
17	Manzana 69	350	042-026-015
18	Manzana 69	350	042-026-014

**INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS COMPAÑÍA ANÓNIMA,**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

**F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

Corresponde a crédito tributario del impuesto al valor agregado de años anteriores, que no fue utilizado en las declaraciones mensuales.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se conforman como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario iva	439.95	439.95
	<u>439.95</u>	<u>439.95</u>

**G. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, están constituidas como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por pagar accionistas	58,574.65	58,574.65
	<u>58,574.65</u>	<u>58,574.65</u>

**H. OTROS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las obligaciones, se presentan como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saint Gallent	3,169.84	3,169.84
Madison Villie Group	4,477.79	4,477.79
	<u>7,647.63</u>	<u>7,647.63</u>

**INMOBILIARIA BELLAS TIERRAS SOCIEDAD ANONIMA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**I. PATRIMONIO**

**a) Capital pagado**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital pagado de la Compañía está constituido por 10,000 acciones ordinarias nominativas de US\$ 1,00 cada una. La participación accionaria la constituyen Chiriboga Macías Omar Bautista con 100 acciones ordinarias y nominativas, que representan el 1% y South Pacific Ventures Ecuador LLC con 99.99 acciones, que representan el 99%.

**b) Reserva legal**

La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

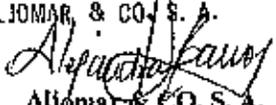
**c) Resultados acumulados**

Corresponde a los saldos de los resultados de años anteriores; al 2017 la compañía mantiene un déficit de US\$ 11,264.82 .

**J. EVENTOS SUBSECUENTES:**

A la fecha de emisión de este informe enero 31 del 2018 , no existen eventos, que en opinión de la administración de la compañía, afecten la presentación de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 y 2016.

  
Ing. María del Carmen Balladares  
Representante Legal

Abogados Públicos Asociados  
ALJOMAR & CO. S. A.  
  
Aljamar & CO. S. A.  
Contador RNC No.105