1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

Inversiones y Inmobiliaria Bellas S.A. (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública otorgada el 23 de mayo de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de mayo del mismo año. La Compañía tiene por objeto dedicarse a la tenencia o compraventa de bienes raíces, a la promoción y venta de propiedades horizontales y urbanizaciones, b) a la compraventa de títulos valores, bonos, cetes, certificados financieros, de que una empresa inmobiliaria financiera es capaz de cumplir bajo alguna modalidad, c) a la compraventa, distribución, importación, exportación, alquiler de bienes muebles que se requieran para su utilización o consumo en la agroindustria, en la pesca, en el comercio, en oficinas y en las industrias manufacturera, pública, farmacéutica, alimenticia y textil. Bellas S.A. no mantiene empleados en relación de dependencia.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.1 **Bases de preparación.** Los estados financieros de Inversiones e Inmobiliaria Bellas S.A. comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 **Declaración de cumplimiento.** Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (Identificadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma obligatoria a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. SC.Q.ICI.CPAIFRS de noviembre 20 del 2008.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos objetivos relacionados a la actividad económica de la Empresa, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, estas estimaciones y supuestos relevantes fueron en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en esta nota.

2.3 **Nuevas normas e interpretaciones emitidas a partir de enero 1 del 2014.** Las nuevas normas aplicables a partir de año 1 del 2014 son las siguientes:

Fecha de emisión e interpretaciones		Modificaciones	Indicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9	Instrumentos financieros	En noviembre de 2013 el IASB cambió a la NIIF 9 instrucciones relacionadas con la contabilidad de coberturas.	No mandatoria vigente en Europa. Sin fecha obligatoria.
NIIF 10	Cuentas diferidas regulatorias	Mejora la comparabilidad de la información financiera de las entidades que se dedican a actividades de tarifa regulada.	01 de enero del 2016.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.4 **Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.** Los ingresos por actividades y otros, costos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, en doce meses se prolongan la existencia real de bienes y servicios que los mismos representan independiente de la fecha en que se produzca su correspondiente monetario o financiero. Siguiendo los principios contables de el marco conceptual de las NIIF's, la entidad registra los ingresos que se devengan y todos los costos y gastos necesarios necesarios se carga del año.

2.5 **Impuesto a la renta.** Está conformado por el impuesto a la renta corriente.
El impuesto corriente, se calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual a partir del año 2013 establecía la tarifa de impuesto a la renta del 22% para todos los contribuyentes.

Adicha, si la utilidad del año se capitalizaba total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye 10 puntos porcentuales. En el caso de que el anticipo de impuesto a la Renta determinado resulte mayor al impuesto causado calculado en base a los principios antes indicados, el impuesto que prevalece será el valor del anticipo determinado.

2.12 **Reservas.** Están constituidas por las reservas legal y facultativa.

a) Reserva legal.- La Ley de Compañías dispone que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser devuelta a los accionistas, pero puede ser utilizada para aumentar de capital.

b) Reserva facultativa.-Está conformada por las resoluciones de los accionistas aprobadas en Juntas Generales de Accionistas relacionadas de los accionistas.

2.13 **Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.** El poder adquisitivo de la moneda según la cesta de Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Años	% Inflación
2008	8,83
2009	4,31
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,70

3. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013, está constituido como sigue:

	(US dólares)
Caja	20
Bancos	201,112
Total	201,132

Bancos, corresponde recursos en cuenta corriente del Banco Guayaquil, en la cual registran los cobros de los bienes inmuebles arrendados.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

2.6 **Activos financieros.** La Compañía reconoce como activos financieros aquellos activos corrientes y no corrientes anticipadamente cuando sea cobrar o recuperarlos en un depósito de necesidad, y otros montos por cobrar a compañías relacionadas.

Bellas S.A. no cuenta con activos y los mismos dentro de Crédito, Mercado y Liquidez, con posterior cada revisión de acuerdo "Nuevas de riesgos".

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito con el que se adquieren estos instrumentos y determina su clasificación en el momento del reconocimiento inicial. Su principal activo financiero es el siguiente:

Cuentas por cobrar a clientes.- Están registradas anticipadamente por las condiciones establecidas por el valor de los contratos de alquiler. La recuperabilidad del importe se requiere obtener la correspondiente contraprestación.

2.7 **Valoración del valor de los activos no financieros.** El valor registrado de los activos no financieros se analizará periódicamente para determinar si los valores de mercado de estos del mismo. En caso de haber cierto indicio, se adecuará valor recuperable de los cuentas activas con el objeto de determinar el deterioro de valor activo.

2.8 **Pasivos financieros.** Incluyen saldos contables de deudas comerciales, que mantienen las Inversiones Bellas, pues son facilidades con el Registro de cuentas financieras. Cuentas incluyen los deudores por el alquiler y financiamiento contable, y se revelan en función de los pagos obligaciones mensuales. Por la naturaleza del negocio, no contribuyen, con excepción de requisitos contables de los contratos, con vinculación directa o indirecta a los costos de obligación por deudas financieras a corto o largo plazo.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se revelan a su costo amortizado. La Compañía de baja un pasivo financiero si, y solo si, cumple, anulan o vencen las obligaciones de la Compañía.

2.9 **Valor razonable de activos y pasivos financieros.** El valor razonable de compras activos y pasivos financieros que se registran en los estados contable se determinan referencia a los compromisos específicos adquiridos.

2.10 **Cuentas por cobrar.** representan principalmente saldos por cobrar a clientes por alquiler de inmuebles establecidos con las condiciones establecidas en los contratos de arrendamiento y otras cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

2.11 **Propiedades y equipos.** corresponden a los activos que se dan fundamentalmente para el uso administrativo. El efectivo y total amortizado está registrado por valores del costo, que no es valor razonable, menos la depreciación acumulada. Los pagos por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos corrientes que los que aumentan el valor del activo.

El costo reconocido de los activos se depreciará de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada por los grados siguientes: El cinco.

4. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 están constituidos como sigue:

	(US dólares)
Retenciones en la fuente	19,111
Retenciones de IVA	1,000
Anticipo de impuesto a la renta	10,000
Iva pagado	111,193
Impuesto a la salida de divisas	0,10
Anticipo a proveedores	200
Total	141,304

5. PROPIEDADES INMUEBLES

Durante el año 2013, el movimiento de esta cuenta fue lo siguiente:

	Saldos 31-12-2012	Depreciación	Saldos 31-12-2013
		(US dólares)	
Costo			
Terrenos	1,047,112		1,047,112
Edificios (U.U. Profesionales)	1,286,856		1,286,856
Activos costo	2,333,968		2,333,968
Depreciación acumulada	(_ 100,000)	(_ 33,333)	(_ 100,333)
Total	2,087,289	(_ 33,333)	2,053,956

6. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013, están constituidos como sigue:

	(US dólares)
Anticipo mínimo (impuesto a la renta mínimo)	20,274
Retenciones en la fuente	10
IVA en ventas	2,928
Total	23,212

7. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

7.1 **Gestión de riesgos financieros.** En el curso normal de las negocios y actividades de financiamiento, Inversiones e Inmobiliaria Bellas S.A. está expuesta a diversos riesgos de naturaleza financiera que están en forma relativa pueda afectar el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía considera un perfil bajo a nulo de riesgo.

A continuación presentamos una definición de los riesgos individuales, una consideración y descripción de los factores y cuantía como del por aplicados riesgos como bajo o nulo:

7. GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

7.2 Riesgo de tasa de interés: Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A. no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que poseen activos financieros diferentes de efectivo que actúan originadas por las transacciones actualizadas.sus principales pasivos financieros son los accionistas que no causan costo financiero.

7.3 Riesgo de crédito: El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales ocasionando un una pérdida financiera para la compañía. BRILLAX S.A. realiza transacciones con compañías relacionadas. Este riesgo está bajo control por cuanto la recuperación de la cartera se efectúa mediante anticipos recibidos y cruce de cuentas.

7.4 Riesgo de crédito: El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales ocasionando un una pérdida financiera para la compañía. BRILLAX S.A. realiza transacciones con compañías relacionadas. Este riesgo está bajo control por cuanto la recuperación de las cuentas se efectúa mediante anticipos recibidos y cruce de cuentas.

7.5 Riesgo de liquidez: La dirección financiera de la compañía es mantenida por la Administración bajo la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y largo plazo. BRILLAX S.A. manejo el riesgo de liquidez mantenienda reservas, créditos por sugerencias relacionadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

7.6 Riesgo de capital: la Compañía gestiona su capital para asegurar que entidad en capacidad de continuar como empresa en marcha asegurar que maximiza el rendimiento a sus accionistas y mezcla de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La estructura del capital asegura una importante proporcia comprobada con cláusula de la definición de las NIIF's.

La Gerencia considera que la estructura de capital óptima es suficiente, considerando las reservas existentes. Como parte de esta estructura, considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital, asegurando una justa distribución anual de dividendos.

8. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

A continuación se indican una comparación por categoría de los valores en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía incluidos en los estados financieros.

	Valor en Libros 2013	Valor razonable 2013
	US dólares	
Activos financieros		
- Cuentas por cobrar	200	200
Pasivos financieros		
- Cuentas por pagar accionistas	(5.110)	(5.110)

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se refiere por el valor al que se podría cargar el instrumento en una transacción corriente entre las partes de corrida interés y no en una transacción forzada o de liquidación.

9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

a) Capital social: Al 31 de diciembre del 2013, la estructura del capital social está conformada como sigue:

Accionistas	Participación %	US dólares
Jorge Elías Pareja Arrieta	39,00	390
Mel-ena Grossell Trade Inc.	23,00	230
Nadina Management Corp.	22,00	220
Total	100,00	1.000

b) Resultados acumulados por adopción de las NIIF's por primera vez: US$ 2.470,086.- De conformidad con la disposición de resolución de Superintendencia de Compañías, este saldo acumula los ajustes por adopción de las NIIF's adicionalmente de la cuenta propiedades y equipos por US$ 5.000,971, saldo de impuestos diferidos por US$ 365,115 así como de deterioro en el estado de patrimonio del año 2012, entre otros ajustes.

En consideración a que el gasto de depreciación por revalorización, por disposición reglamentaria de junio del 2012 ya no deducible desde el año 2013, resulta significativo el registro de pasivo por impuesto a la renta diferido, por lo que la compañía convierte revertir un pasivo con cargo a otro patrimonial.

10. INGRESOS, VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Del año 2013 los ingresos de la compañía corresponden principalmente al alquiler de inmuebles ubicado en el Centro Comercial Palmares a la compañía relacionada Pyeca S.A.

Remuneraciones, corresponden a expensas comunes mensuales de Pyeca S.A. y mercadería por el mismo valor al coordinadora Relacionada.

Venta de mercadería, corresponde a venta de mercaderías artículos a relacionada Pyeca S.A.

11. DIFERENCIAS Y CONTRIBUCIONES

Al al año 2013 Los impuestos a pagar de impuestos municipales (predios y 1.5 por mil), contribuciones y contribuciones a Superintendencia de Compañías.

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

a) Impuesto a la renta corriente

Conforme a disposiciones reglamentarias, la determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de los años 2013, ha determinado como sigue:

		US dólares
Utilidad antes del impuesto a la renta	(1)	20.166
(+) Gastos no deducibles		40
Base imponible para impuesto a la renta		20.206
Impuesto a la renta 22%	(B1)	4.111
Anticipo calculado	(B2)	20.216
(-) Impuesto a la renta definitivo (de mayor)	(B)	(20.216)
Utilidad neta del ejercicio (A - B)		4.218

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)

b) Impuesto a la renta diferido (IRD)

En diciembre del 2013, la compañía efectuó el reverso del pasivo por impuesto a la renta diferido – IRD por US$ 363.113 que mantenía en sus registros contables, con crédito a superávit por revalorización, por cuanto una reforma al reglamento LORTI (RO. No. 727) estableció que, el gasto de depreciación por revalorización que era considerado fiscalmente como "gasto no deducible" causante del IRD, a partir del año 2013 será considerado como gasto deducible.

c) Aspectos fiscales

Al 28 de marzo del 2014, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

Mediante Resolución NAC-DGERCGC10-00139 de abril 26 del 2010, el Servicio de Rentas Internas (SRI) resolvió que los informes sobre cumplimiento de obligaciones tributarias sean presentados hasta el 31 de julio del siguiente año. Por lo expuesto, todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar oportunamente a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A. preparará dichos cuadros y anexos luego de presentar la declaración anual de impuesto a la renta del año 2013.

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Además de los saldos indicados en nota10, no existen otros importantes con partes relacionadas que debamos mencionar. Durante el año 2013 las principales transacciones con partes relacionadas, fueron efectuadas como sigue:

Arriendos Pyeca S.A.	108.403
Expensas de condominio	125.369
Venta de mercadería	21.337
Gastos relacionados	4.123

14. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

La Administración considera que además de las contingencias ordinarias del negocio, al 31 de diciembre del 2013, no existen tales contingentes que merezcan revelación en los estados financieros.

15. NORMAS PARA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

Durante el año 2013 y hasta la fecha de emisión de los estados financieros, INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A. no ha dado cumplimiento al proceso de implementación de la normatividad para prevención de lavado de activos, como sigue:

15. NORMAS PARA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS (continuación)

Procesos de implementación	Plazo días	Observación
• Designación de oficial de cumplimiento	30	No implementada
• Remitir a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento.	60	No implementada
• Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos	90	No implementada
• Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas) del mercado (segmentación), del colaborador empleado	120	No implementada
• Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de auditoría, reporte y software	150	No implementada
• Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos	180	Plazo vigente

Cabe mencionar que con oficio SC.DSC.DNPLA.G.11.04049.0033720-18 de diciembre del 2013 la Superintendencia de Compañías concedió por única vez a Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A. prórroga de 30 días plazo para la implementación total de los procesos requeridos de acuerdo a la Primera Disposición Transitoria de las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos, la misma que se encuentra vencida.

16. EVENTOS POSTERIORES

La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre del 2013 y marzo 28 del 2014 (fecha de conclusión de la auditoría), no existen eventos que amerites ser revelados o ajustados, y que afecten y/o modifiquen significativamente los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2013.