

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL EJERCICIO TERMINADO 2017**

---

**1. ANTECEDENTES**

*Somos una compañía Inmobiliaria que fue constituida el 01 de Diciembre del 2004 bajo la razón social NOSHIRO S.A.*

*La participación accionaria de esta compañía actualmente, esta conformado por personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, cuya participación está distribuida en un 50% cada accionista.*

*La compañía NOSHIRO S.A. ha tenido que desenvolverse en un mercado competitivo y difícil de concretar, razón por la cual ha desarrollado una parte de sus actividades como es el alquiler de oficinas para lo cual está explotando ésta actividad con dos oficinas como propietario adjudicado por el Banco Central a través del Fidedicomiso mercantil BCE-001, las cuales están ubicadas en el Edificio Las Cámaras.*

**2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**Base de presentación.**- *Nuestros Estados Financieros y los registros contables son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (SIC por sus siglas en inglés).*

**Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera.**- *Los estados financieros se prepararon de acuerdo con las disposiciones legales sobre los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador establecidas por la Superintendencia de Compañías, donde establece la aplicación legal en el año 2012 y su etapa de transición en el año 2011, según lo publicado en el Registro Oficial No. 498 del noviembre 20 del 2008, según la Resolución No. 08.G.DSC.010, que establece la aplicación obligatoria de las NIIF para el tercer grupo que corresponde a las Compañías sujetas y reguladas por dicha Ley.*

*A la fecha de los estados financieros la Superintendencia de Compañías del Ecuador ha oficializado la aplicación de las NIC de la 1 a la 41 y NIIF de la 1 a la 8 y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (SIC). La aplicación de las referidas normas no ha tenido efectos significativos en la situación financiera y en los resultados de nuestras operaciones al 31 de diciembre del 2017*

*Podemos destacar que Noshiro S.A. NO ha desarrollado por completo su actividad como Inmobiliaria, debido a que está dedicada al alquiler de las oficinas que fueron adquiridas en subasta, para que con dicho ingreso se*

vayan cancelando al Banco Central del Ecuador.. Por tal motivo siendo un bien que se encuentra actualizado su valor por cuanto está sujeto a una tasa establecida por el Banco Central, quedaría reflejado que se trata de una transacción de interés explícito y por tanto no procede un ajuste de NIIF

Sin embargo nuestros actuales registros los estamos realizando apegados a las normas vigentes NIIF a fin de hacer de nuestros estados financieros una herramienta comparable y real como lo establece la norma.

**Moneda funcional.**- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las NIC emitidas por Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y aprobadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros:

**Efectivo y equivalentes de efectivo.**- Para propósitos de elaboración del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo las cuentas caja y bancos e inversiones a corto plazo de alta liquidez y de libre disponibilidad con acreditación de intereses mensuales.

**Instrumentos financieros.**- Comprende instrumentos financieros no derivados y consistentes en inversiones en efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar e instrumentos patrimoniales. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada y tal es el caso:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo en el momento en que se genera la venta o el derecho de cobro.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materiales y/o bienes, y de la recepción de servicios, que utilizada por la Administración de la compañía para las operaciones del negocio.

En las respectivas notas se revelan los criterios sobre la valuación de los saldos presentados en efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y pagar y patrimonio al 31 de diciembre del 2017

Las NIIF's, requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a **Noshiro S.A.**, tales como: Mercado, Activos Fijos y generales de negocio, tal como se detalla a continuación:

**Mercado.**- El objetivo es operar en el mercado Inmobiliario comprando, vendiendo o alquilando, tratando de mantener un margen de ganancia y procurando conservar los montos de plusvalía referenciales. Sin embargo aún no se alcanza dicho objetivo pues por el momento, el ingreso por las oficinas es para cubrir el pago al BCE

**Activos fijos.**- Están registrados a su valor mercado como costos atribuido y están presentados netos de las depreciaciones acumuladas. Al momento no poseemos ningún Activo ya que estamos iniciando nuestra actividad económica.

La depreciación anual se reconocerá como gasto y se determinará mediante el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos, son las siguientes:

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Tasas</u></b>
Muebles, enseres y equipos de oficina	10%
Inmuebles	del 1,5 al 5%

**Ingreso por Venta de Servicios.**- Son registrados mediante el método del devengo. Y corresponde principalmente a la asesoría para la compra de Bienes a terceros, dichos servicios de asesoría son de libre contratación.

**Gastos y otros.**- Los gastos y otros son reconocidos cuando se devengan independientes cuando se paguen, y, se registran en el periodo que se correlaciona con el ingreso.

**Provisiones.**- Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar dicha obligación y se pueda estimar en forma razonable el monto de la obligación.

**Reserva para jubilación patronal y desahucio.**- La provisión para compensación por tiempo de servicios se determina de acuerdo con los disposiciones legales vigentes, y se registra con cargo a resultados a medida que se devenga, por el monto que correspondería pagar si el personal se retirase a la fecha del estado de situación. El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados

que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía y la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine por desahucio. Sin embargo a la fecha no tenemos personal en relación de dependencia, motivo por el cual no hemos considerado necesario, realizar este tipo de provisión.

**Participación de los trabajadores en las utilidades.**- La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

**Impuesto a la renta.**- El impuesto a la renta se calcula en base a la renta imponible para fines tributarios del 22%, que es la tasa corporativa sobre las utilidades gravables. Sin embargo debido a que uno de los accionistas está en paraíso fiscal y el porcentaje de participación de éste es el 50% automáticamente el impuesto a la renta asciende al 25%. El impuesto a la renta diferido originado de las diferencias temporales, la Compañía no lo calcula debido que no presentan partidas de activos o pasivos que generen tal impuesto.

**Uso de estimaciones.**- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## **6. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía cuenta con un capital suscrito de 800 acciones a un precio de US\$1.00 cada acc. y cuya participación accionaria se divide en 50% a la Cia. Panameña Lexis Investment Inc. Y el 50% de las acciones con la Sra. Patricia Izquierdo Q., de nacionalidad Ecuatoriana.

## **7. IMPUESTO A LA RENTA**

Nohsiro S.A. al estar realizando sólo la actividad de alquiler sólo ha generado ingresos para cubrir sus pagos por concepto de dividendo de las

oficinas adjudicadas, razón por la cual a la fecha genera una utilidad relativamente baja.

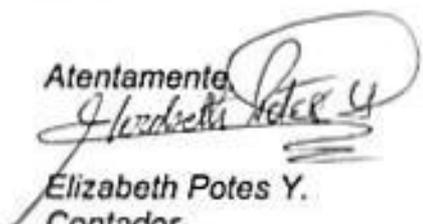
A la fecha, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente al ejercicio 2017, no ha sido revisada por el SRI. Se considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas. y los Estados Financieros están disponibles para la revisión de los Organismos de Control.

#### **9. CONCILIACIÓN DE AJUSTES BASADOS EN LA APLICACIÓN DE LAS NIIF's**

Para el cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, que obligaban a la Empresa a la adopción de las NIIFs a partir del año 2012 para las Pequeñas y Medianas Empresas debo destacar que al no tener cambios significativos que generen efectos materiales los accionistas decidieron no realizar ajustes en el ejercicio económico 2015.

**Aprobación de estados financieros.** - Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Gerencia y fueron presentados para su aprobación a la Junta General de Accionistas en los plazos establecidos por Ley.

Atentamente



Elizabeth Potes Y.  
Contador