

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2019**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9

Abreviaturas:

NIIF	
para	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y
las	Medianas Entidades
PYMES	
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros separados y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha Información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de

auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Finaudit Ecuador

Quito, Marzo 10, 2020
Registro No. 1006



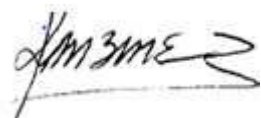
Stalin Moreno
Socio
Licencia N° 26424

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	4	38,605	82,996
Cuentas por cobrar comerciales		3,210	3,210
Activos por impuestos corrientes	7	16,430	9,859
Pagos anticipados		<u>812</u>	<u>810</u>
Total activos corrientes		<u>59,057</u>	<u>96,875</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión y total activos no corrientes	5	<u>626,461</u>	<u>647,194</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>685,518</u>	<u>744,069</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	6	22,526	53,585
Cuentas por pagar comerciales		674	685
Pasivos por impuestos corrientes	7	<u>904</u>	<u>995</u>
Total pasivos corrientes		<u>24,104</u>	<u>55,265</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos y total pasivos no corrientes	6	<u>504,258</u>	<u>544,687</u>
Total pasivos		<u>528,362</u>	<u>599,952</u>
PATRIMONIO:			
	8		
Capital social		28,000	28,000
Reserva legal		10,913	9,621
Utilidades retenidas		<u>118,243</u>	<u>106,496</u>
Total patrimonio		<u>157,156</u>	<u>144,117</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>685,518</u>	<u>744,069</u>

Ver notas a los estados financieros


Fausto Corral Jiménez
Gerente General
Katty Núñez B.
Contadora General

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.

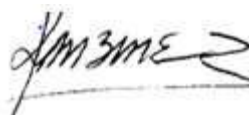
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Nota</u>	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
<u>Ingresos:</u>			
Arriendos		<u>88,230</u>	<u>88,230</u>
<u>Gastos:</u>			
Gastos de administración y ventas		(36,468)	(35,338)
Gasto intereses		<u>(38,235)</u>	<u>(39,505)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		13,527	13,387
Gasto por impuesto a la renta corriente	7	<u>(488)</u>	<u>(471)</u>
UTILIDAD NETA Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>13,039</u>	<u>12,916</u>

Ver notas a los estados financieros



Fausto Corral Jiménez
Gerente General



Katty Núñez B.
Contadora General

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.

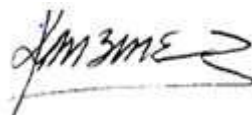
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	28,000	8,279	94,922	131,201
Utilidad del año			12,916	12,916
Reserva legal	<u> </u>	<u>1,342</u>	<u>(1,342)</u>	<u> </u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	28,000	9,621	106,496	144,117
Utilidad del año			13,039	13,039
Reserva legal	<u> </u>	<u>1,292</u>	<u>(1,292)</u>	<u> </u>
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>28,000</u>	<u>10,913</u>	<u>118,243</u>	<u>157,156</u>

Ver notas a los estados financieros



Fausto Corral Jiménez
Gerente General



Katty Núñez B.
Contadora General

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

	<u>2019</u> (en U.S. dólares)	<u>2018</u>
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	88,230	88,230
Pagado a proveedores	(15,839)	(16,307)
Intereses pagados	(73,567)	(40,646)
Impuesto a la renta	<u>(7,059)</u>	<u>(7,058)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de operación	<u>(8,235)</u>	<u>24,219</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pagos de préstamo y total efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(36,157)</u>	<u>(17,059)</u>
BANCOS:		
(Disminución) Incremento neto del año	(44,391)	7,160
Saldos al comienzo del año	<u>82,996</u>	<u>75,836</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>38,605</u>	<u>82,996</u>

Ver notas a los estados financieros


Fausto Corral Jiménez
Gerente General


Katty Núñez B.
Contadora General

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A, es una Compañía constituida en el Ecuador el 9 de noviembre del 2011, cuyo objeto social es la compraventa, administración, negociación, comercialización, explotación, localización, agenciamiento, arrendamiento, usufructo, concesión y más actos y contratos similares de inmuebles en general.

La principal actividad de la Compañía es el arrendamiento de sus bienes inmuebles ubicados en Quito en la Avenida República del Salvador N34-299 y Móscu - Edificio San Salvador y en la calle Mariscal Sucre S/N y Pedro Capiro - Centro Comercial Atahulapa.

La Compañía no cuenta con empleados. Los servicios legales y contables requeridos son realizados por profesionales independientes.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PARA PYMES).

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Base de preparación

Los estados financieros de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A., comprenden los estados de situación financiera, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y el de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2019. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PARA PYMES).

2.4 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

2.5 Bancos

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en cuentas bancarias.

2.6 Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar son evaluadas en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro, de las cuentas comerciales por cobrar.

Dicha estimación, se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas. Las cuentas por cobrar relacionadas con la facturación de los canones de arrendamiento tiene un plazo de hasta 60 días.

2.7 Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Para el caso de la Compañía, estas propiedades corresponden a 3 locales comerciales y unas oficinas, parqueaderos y bodegas que se mantienen bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

La vida útil usada en el cálculo de la depreciación de los Edificios es de 33 años.

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 30 días.

2.9 Impuestos

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.10 Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.11 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PARA PYMES) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

4. BANCOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de bancos por US\$38,605 y US\$82,996 se muestra en el estado de flujos de efectivo y puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	770,000	770,000
Depreciación acumulada	(143,539)	(122,806)
Total	<u>626,461</u>	<u>647,194</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al inicio del año	647,194	666,824
Depreciación	<u>(20,733)</u>	<u>(19,630)</u>
Saldos al fin del año	<u>626,461</u>	<u>647,194</u>

6. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponden a préstamos recibidos de accionistas, los cuales han sido renegociados con pagos anuales a un plazo de 18 años y una tasa de interés del 7% anual.

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos recibidos	526,784	562,940
Intereses por pagar	<u>-</u>	<u>35,332</u>
<i>Total</i>	<u>526,784</u>	<u>598,272</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	22,526	53,585
No Corriente	<u>504,258</u>	<u>544,687</u>
Total	<u>526,784</u>	<u>598,272</u>
<i>Vencimientos:</i>		
2019	-	73,116
2020	22,526	20,898
2021	22,361	22,361
2022 en adelante	<u>481,897</u>	<u>481,897</u>
Total	<u>526,784</u>	<u>598,272</u>

7. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

7.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Crédito tributario de impuesto a la renta y total	<u>16,430</u>	<u>9,859</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Retención de IVA e impuesto a la renta y total	<u>904</u>	<u>295</u>

7.2 Conciliación Tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuestos	13,527	13,387
Gasto no deducible	-	25
Otras deducciones (1)	(11,310)	(11,270)
Utilidad gravable	<u>2,217</u>	<u>2,142</u>
Impuesto a la renta causado 22%	<u>488</u>	<u>471</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, para establecer la base imponible de sociedades consideradas como microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias, las declaraciones de impuestos de los años 2017 al 2019.

7.3 Movimientos de la provisión para el impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
SalDOS al comienzo del año	(9,859)	(3,272)
Provisión del año	488	471
Pagos efectuados	<u>(7,059)</u>	<u>(7,058)</u>
SalDOS al fin del año (crédito tributario) Ver nota 7.1	<u>(16,430)</u>	<u>(9,859)</u>

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta realizadas por clientes.

7.4 Aspectos Tributarios:

El 31 de diciembre de 2019, se publicó la Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal, que contiene reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales la cual tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020. Un detalle de los principales cambios son como sigue:

- El monto total del interés neto en operaciones con partes relacionadas no podrá ser mayor al 20% de la utilidad antes de participación, intereses, depreciaciones y amortizaciones, correspondiente al respectivo ejercicio fiscal.
- Se considera como ingreso gravado el 40% de los dividendos pagados por Sociedades a personas naturales, con independencia de su residencia fiscal. Las sociedades que distribuyan dichos dividendos actuarán como agente de retención aplicando hasta una tarifa máxima del 25% sobre el ingreso gravado.
- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta. A cambio se crea el anticipo de impuesto a la renta voluntario que se calculará considerando el 50% del impuesto a la renta del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones en la fuente.
- Se crea el impuesto a la renta único para microempresas equivalente al 2% sobre los ingresos brutos.

8. PATRIMONIO

Capital social - El capital social autorizado consiste de 28.000 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario.

Reserva legal - La ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendo en efectivo, pero puede ser capitalizada.

9. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 10 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

10. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en febrero 21, 2020 y serán presentados a la Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.
