NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGCORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

Nota 1 – Operaciones

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGCORA S.A., es una Compañía constituida en la República del Ecuador, el 09 de noviembre del 2011, cuyo objeto social es la compraventa, administración, negociación, comercialización, explotación, localización, agenciamiento arrendamiento, usufructo, concesión y mas actos y contratos similares de inmuebles en general.

La principal actividad de la Compañía es el arrendamiento de sus bienes inmuebles ubicados en la Avenida República del Salvador N34-229 y Moscú Edificio San Salvador y Mariscal Sucre S/N y Pedro Capiro Centro Comercial Atahualpa, estos inmuebles están ubicados en la ciudad de Quito.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGCORA S.A.,** han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

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

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGCORA S.A.,** comprenden los estados de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 y 2014. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

2.3 Bancos

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en cuentas bancarias. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 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 ventas por arrendamiento tienen un plazo de hasta 60 días.

2.5 Propiedades de Inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada.

La vida de útil utilizada en el cálculo de la depreciación es de 33 años.

2.6 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales 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.

2.7 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 imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8 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.

2.9 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.

Nota 3 – Bancos

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el saldo de bancos por US$132.537 y US$123.801 se muestra en el estado de flujo de efectivo y puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera.

Nota 4 – Propiedades de Inversión

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	Saldo neto 31-12-2013	Adiciones	Depreciación	Saldo neto 31-12-2014
		...(en U.S. dólares)...		
Terreno	33.441	83,600	-	117,041
Edificios	410,282	216,400	18,007	608,675
Equipo de computación	264	-	167	97
Total	443,987	300,000	18,174	725,813

	Saldo neto 31-12-2014	Depreciación	Saldo neto 31-12-2015
		...(en U.S. dólares)...	
Terreno	117.041	-	117,041
Edificios	608,675	19.631	589,044
Equipo de computación	97	97	-
Total	725,813	19,728	706,085

Nota 5 – Impuestos

5.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

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

	... Diciembre 31,...	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario de impuesto a la renta y total	-	6,299
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta por pagar	525	-
Retenciones de IVA e impuesto a la renta	13	357
Total	538	357

*5.2 **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:

	… Diciembre 31,…	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	51,130	32,251
Gastos no deducibles	16,218	10,761
Amortización de pérdidas	-	(9,463)
Utilidad gravable	67,348	33,549
Impuesto a la renta causado **(1)**	14,816	7,381

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

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

	… Diciembre 31,…	
	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(6.299)	(6,324)
Provisión del año	14,816	7,381
Pagos efectuados	(7,992)	(7,356)
Saldo al fin del año. Nota 5.1	525	(6,299)

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

*5.4 **Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción***

De conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones – COPCI, vigente a partir del año 2011 y de los estipulado en el Art. 9 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno - LORTI, la Compañía se encuentra exonerada del pago del anticipo de impuesto a la renta, durante un período de cinco años contados a partir del primer año en el que generó ingresos atribuibles.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias, las declaraciones de impuestos de los años 2013 al 2015.

Nota 6 – Préstamos por Pagar

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 los préstamos recibidos de accionistas no se encuentran garantizados y sobre los cuales no se han fijado ningún interés ni fechas de vencimiento y serán cancelados a petición del accionista.

Nota 7 – Patrimonio

7.1 ***Capital social*** - El capital social autorizado consiste de 28.000 acciones de US$1.00 valor nominal unitario

7.2 ***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 dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada.

Nota 08 – Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros 12 de abril del 2016 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Nota 09 – Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 26 de marzo del 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

Fáusto Corral
Gerente General

Katty Núñez B.
Contadora