

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Nota 1 – Operaciones

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A., es una compañía constituida en la República del Ecuador, el 9 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 Quito en la Avenida República del Salvador N34-229 y Moscú Edificio San Salvador y Mariscal Sucre S/N y Pedro Capiro Centro Comercial Atahualpa.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA 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 NEGORA 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 2016. 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 cuentas por cobrar relacionadas con la facturación de los cañones de 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 2016 y 2015 el saldo de bancos por US\$36.978 y US\$132.537 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:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Terreno	117,041	117,041
Edificios, neto	<u>569,414</u>	<u>589,045</u>
Total	<u>686,455</u>	<u>706,086</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Total</u>
		...(en U.S. dólares)...		
<i>Costo</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2014	117,041	652,959	500	770,500
Baja de activo totalmente depreciado	_____ -	_____ -	(500)	_____(500)
Saldos al 31 de diciembre del 2015 -2016	<u>117,041</u>	<u>652,959</u>	<u>_____ -</u>	<u>770,000</u>
		<u>Edificios</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Total</u>
		...(en U.S. dólares)...		
<i>Depreciación acumulada</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2014		44,283	403	44,686
Baja de activo totalmente depreciado		-	(500)	(500)
Gasto por depreciación		<u>19,631</u>	<u>97</u>	<u>19,728</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015		63,914	-	63,914
Gasto por depreciación		<u>19,631</u>	<u>_____ -</u>	<u>19,631</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016		<u>83,545</u>	<u>_____ -</u>	<u>83,545</u>

Nota 5 – Impuestos

5.1 Pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de los pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la renta por pagar Nota 5.3	5,497	525
Retenciones de IVA e impuesto a la renta	<u>237</u>	<u>13</u>
Total	<u>5,734</u>	<u>538</u>

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,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	55,035	51,130
Gastos no deducibles	<u>2,036</u>	<u>16,218</u>
Utilidad gravable	<u>57,071</u>	<u>67,348</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>12,556</u>	<u>14,816</u>

(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,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	525	(6,299)
Provisión del año	12,556	14,816
Pagos efectuados	<u>(7,584)</u>	<u>(7,992)</u>
Saldo al fin del año. Nota 5.1	<u>5,497</u>	<u>525</u>

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 lo 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 (julio del 2012).

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias, las declaraciones de impuestos de los años 2014 al 2016.

Nota 6 – Préstamos

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 corresponde a préstamos recibidos de accionistas en años anteriores, los cuales han sido renegociados con pagos anuales a un plazo de 18 años y una tasa de interés del 7% anual.

	... Diciembre 31,...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Préstamos recibidos	<u>607</u>	<u>767</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	27	767
No corriente	<u>580</u>	—
Total	<u>607</u>	<u>767</u>
<i>Vencimientos</i>		
2018	16	-
2019	17	-
2020 en adelante	<u>546</u>	—
Total	<u>580</u>	—

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.

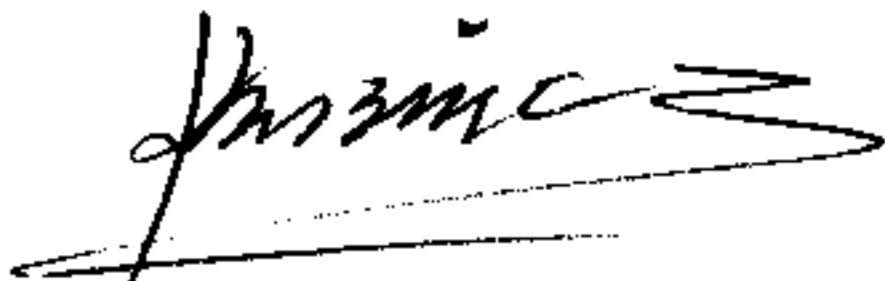
Nota 08 – Hechos Ocurridos Después del Periodo Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros 15 de marzo del 2017 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 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 20 de marzo del 2017 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.



Fausto Corral Jiménez
Gerente General

Katty Núñez B.
Contadora