

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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, exploración, 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 N34-299 y Mósco Edificio San Salvador y 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 las 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 flujo de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2017. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF 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. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. 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 del Edificio 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 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 2017 y 2016 el saldo de bancos por US\$36,978 y US\$75,836 se muestra en el estado de flujo 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,...	...
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Costo	770,000	770,000
Depreciación acumulada	(103,176)	(83,546)
Total	666,824	686,454

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	686,454	706,084
Depreciación	<u>(19,630)</u>	<u>(19,630)</u>
Saldo al fin del año	<u>666,824</u>	<u>686,454</u>

6. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponden a préstamos recibidos de accionistas los cuales han sido renegociados con pagos anuales a un plazo de 18 años y una tasa de intereses del 7% anual.

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos recibidos	<u>616,472</u>	<u>606,619</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	53,512	26,619
No Corriente	<u>562,960</u>	<u>580,000</u>
Total	<u>616,472</u>	<u>606,619</u>
<i>Vencimientos no corrientes:</i>		
2018	18,253	33,791
2019	19,531	19,425
2020 en adelante	<u>525,176</u>	<u>526,784</u>
Total	<u>562,960</u>	<u>580,000</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>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuesto corriente</i>		
Crédito tributario de impuesto a la renta y total	3,272	.. =
<i>Pasivos por impuesto corrientes</i>		
Impuesto a la renta por pagar	-	5,497
Retención de IVA e impuesto a la renta	947	<u>237</u>
Total	947	<u>5,734</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:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuestos	17,207	55,035
Gasto no deducible	-	<u>2,036</u>
Utilidad gravable	<u>17,207</u>	<u>57,071</u>
Impuesto a la renta causado (1)	3,786	12,556

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

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias, las declaraciones de impuestos de los años 2015 al 2017.

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:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	5,497	525
Provisión del año	3,786	12,556
Pagos efectuados	(12,555)	(7,584)
Saldos fin del año. <i>Ver nota 7.1</i>	(3,272)	5,497

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

7.4 Aspectos Tributarios:

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5.000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

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 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros marzo 29, 2018 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 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 30, 2018 y serán presentados a la Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.
