

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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 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 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 2018. 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. 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 imponderables 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 2018 y 2017, el saldo de bancos por US\$82,996 y US\$75,836 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>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	770,000	770,000
Depreciación acumulada	<u>(122,806)</u>	<u>(103,176)</u>
Total	<u>647,194</u>	<u>666,824</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	666,824	686,454
Depreciación	<u>(19,630)</u>	<u>(19,630)</u>
Saldo al fin del año	<u>647,194</u>	<u>666,824</u>

6. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponden a préstamos recibidos de accionistas los cuales han sido renegociados con pagos anuales a un plazo de 18 años y una tasa de interes del 7% anual.

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos recibidos	562,940	580,000
Intereses por pagar	<u>35,332</u>	<u>36,472</u>
<i>Total</i>	<u>598,272</u>	<u>616,472</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	53,585	53,512
No Corriente	<u>544,687</u>	<u>562,960</u>
<i>Total</i>	<u>598,272</u>	<u>616,472</u>
<i>Vencimientos no corrientes:</i>		
2018	-	18,253
2019	19,531	19,531
2020	20,898	20,898
2020 en adelante	<u>504,258</u>	<u>504,278</u>
<i>Total</i>	<u>544,687</u>	<u>562,960</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>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuesto corriente</i>		
Crédito tributario de impuesto a la renta y total	<u>9,859</u>	<u>3,272</u>
<i>Pasivos por impuesto corrientes</i>		
Retencion de IVA e impuesto a la renta y total	<u>995</u>	<u>947</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,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuestos	13,387	17,207
Gasto no deducible	25	-
Otras deducciones (1)	(11,270)	-
Utilidad gravable	2,142	17,207
Impuesto a la renta causado 22% (2)	<u>471</u>	<u>3,786</u>

- (1) De conformidad con las disposiciones legales vigentes, para establecer la base imponible de sociedades consideradas 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.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre la utilidad sujeta a distribución.

Para el año 2018 considerando que la Compañía cumple con las condiciones para microempresas, se acogió a la rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta general, es decir del 25% al 22%.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias, las declaraciones de impuestos de los años 2016 al 2018.

- 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:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(3,272)	5,497
Provisión del año	471	3,786
Pagos efectuados	<u>(7,058)</u>	<u>(12,555)</u>
Saldos fin del año. <i>Ver nota 7.1</i>	<u>(9,859)</u>	<u>(3,272)</u>

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, participes, 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

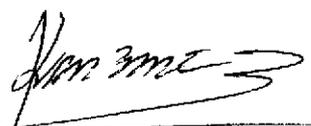
Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros marzo 29, 2019 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

10. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 29, 2019 y serán presentados a la Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.



Fausto Corral Jiménez
Gerente General



Katty Núñez B.
Contadora General