

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)	<u>(11,310)</u>	<u>(11,270)</u>
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.

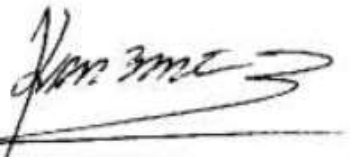
9. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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.



Fausto Corral Jiménez
Gerente General

Katty Núñez B.
Contadora General