

INMOBILIARIA N&A MASEM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria N&A MASEM Cia. Ltda. ha sido constituida en el año 2015, se encuentra domiciliada en la ciudad de Quito - Ecuador.

El objeto social de la compañía consiste en: Intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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.

Bases de preparación.- Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios a la fecha de valoración.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- saldos de efectivo en caja y bancos y las inversiones temporales con plazos originales menores a 30 días o que son inmediatamente convertibles en efectivo.

Inversiones inmobiliarias.- las inversiones inmobiliarias serán reconocidas de acuerdo a la Norma Internacional de Contabilidad N° 40 (NIC 40), la misma que establece que las inversiones inmobiliarias son inmuebles que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas en lugar de para:

- a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o
- b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones

El método de valoración es el modelo del valor razonable, el mismo que establece que una inversión inmobiliaria reflejará las condiciones de mercado en la fecha del balance. En función de lo mencionado anteriormente se ha considerado que la depreciación será realizada en el lapso de 100 años, equivalente al 1% anual.

Ingresos Operacionales.- corresponden a ingresos generados por los arriendos de oficinas.

Costos y gastos.- corresponden principalmente a gastos administrativos que incluyen egresos por administración de bienes como: manejo de contratos, cobro de arriendos. Adicionalmente, existen gastos de mantenimiento para preservar las condiciones físicas de los inmuebles, y gastos generales administrativos.

3. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Constituyen anticipos entregados a Fideicomisos y están destinados a la compra de bienes inmuebles y que actualmente están en construcción. Un detalle a continuación:

	<u>31-Dec-15</u>	<u>31-Dec-16</u>
Fideicomiso Metropolitan	170,033	-
Fideicomiso GAIA	131,945	176,915
Otros anticipos	-	4,348
Total gastos anticipados	301,978	181,264

4. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Inmuebles que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. A continuación un resumen:

<u>INVERSIONES INMOBILIARIAS</u>	<u>31-Dec-15</u>	<u>31-Dec-16</u>
Oficina Metropolitan	-	173,833
(-) Depreciación acumulada	-	(1,014)
Total inversiones inmobiliarias	-	172,819

La depreciación acumulada toma en cuenta el valor de vida útil de 100 años y equivale al 1% anual. Con fecha 21 de marzo del 2017 se ha realizado un avalúo con la compañía PLACEGE CONSULTORES ASOCIADOS CIA. LTDA. la misma que ha emitido un criterio de vida útil de la Oficina Metropolitan y la vida útil estimada para los tipos de construcción de similares características. Dicho estudio ha sido considerado en conjunto con otros criterios para definir la política de depreciación de las inversiones inmobiliarias.

5. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Préstamos entregados por socios que no generan interés, mismos que están destinados para la compra de bienes inmuebles.

<u>CUENTAS POR PAGAR SOCIOS LP</u>	<u>31-Dec-15</u>	<u>31-Dec-16</u>
Milton Aníbal Núñez Zamora	133,961	135,395
Sylvia Hortencia Núñez Aldas	43,846	60,846
Eliana Margarita Núñez Aldas	60,037	62,037
Milton Andres Núñez Aldas	49,291	76,791
Total cuentas por pagar largo plazo	287,135	335,069

6. INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Corresponden a ingresos generados por los arriendos de oficinas. A continuación se resume el contrato de arrendamiento existente:

Oficina	Arrendatario	Vigencia	Valor mensual US\$	2016 US\$
Oficina Metropolitana	Real Carga Cia. Ltda.	2 años a partir del 1 de mayo del 2016	US\$1.044	US\$8.349

7. IMPUESTOS

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Utilidad (pérdida) del Ejercicio antes Impuesto a la renta	(7,104)	2,389
(+) Gastos No Deducibles Locales	1,050	-
Amortización Pérdidas Tributarias de Años Anteriores (Reversión)	-	(597)
Utilidad Gravable / (Pérdida Tributaria)	(6,054)	1,791
22% Impuesto Causado	-	394
(-) Retenciones en la Fuente que le Realizaron en el Ejercicio Fiscal 855	-	(668)
Subtotal saldo a favor	-	(274)

8. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la compañía en marzo 27, 2017 y serán presentados a los Socios para su aprobación.



Milton Aníbal Núñez
GERENTE GENERAL



Milton Andrés Núñez
CONTADOR