

INMOBILIARIA NYH CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 1 – Entidad que reporta

INMOBILIARIA NYH. LTDA. fue constituida del 19 de septiembre del año 2000 bajo las leyes Ecuatorianas, civiles comerciales e industriales, su objeto social es la Compra –venta y Alquiler de Bienes Inmuebles.

Nota 2 – Bases de la preparación de los estados financieros separados

Los estados financieros separados de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

a) Nuevos pronunciamientos contables

A partir del 1 de enero del 2013 entraron en vigencia las siguientes Normas Internacionales:

Norma	Descripción	Aplicación obligatoria y/o modificación:
NIIF 7	Información a revelar – Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero de 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2013
NIIF 13	Mejoramiento en la uniformidad y reducción de la complejidad para una definición precisa del valor razonable y fuente única para determinación.	1 de enero de 2013
NIC 19	Contabilidad e información a revelar por los empleadores sobre beneficios a los empleados	1 de enero de 2013
NIC 28	Inversiones en asociados y negocios conjuntos	1 de enero de 2013

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación, para estados financieros a partir de 1 enero de 2014 y 2015 estas son de aplicación obligatoria de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Descripción	Aplicación obligatoria y/o modificación:
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero del 2015
NIIF 10	Estados financieros consolidados	1 de enero del 2014
NIIF 12	Revelaciones sobre participaciones en otras entidades	1 de enero del 2014
NIIF 21	Gravámenes	1 de enero del 2014
NIC 27	Estados financieros separados	1 de enero del 2014
NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2014
NIC 39	Novación de derivados y continuación de contabilización de coberturas	1 de enero del 2014

La Compañía está en proceso de evaluar detalladamente los impactos de la adopción de estos pronunciamientos; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generara un impacto significativo en los estados financieros separados en el año de su aplicación inicial.

No hay otras NIIF o interpretaciones CINIIF que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

b) Bases de medición

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros separados se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). A menos que se indique lo contrario las cifras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

d) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

e) Juicios y estimaciones contables.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en

cualquier período futuro afectado. En la Nota 5 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

Nota 3 - Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, neto de sobregiros.

3.2 Cuentas por cobrar comerciales

Cuentas por cobrar comerciales son importes pendientes de cobro a clientes de la Compañía por ventas de productos realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

3.3 Propiedad, planta y equipo

El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos. Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Compañía y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

Rubro	Años
Edificios e instalaciones	Entre 20 y 35
Mobiliario	10
Maquinaria y equipo	Entre 15 y 20
Equipos de computación	3
Vehículos	5

3.4 Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Las cuentas a pagar se

clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de operación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

3.5 Estado de flujo de efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

3.6 Reconocimiento de ingresos y gastos

3.6.1 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen 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. Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y,
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

3.6.2 Reconocimiento de 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 4 – Calidad crediticia de los activos financieros

La Compañía utiliza un sistema de evaluación crediticia para las contrapartes de sus activos financieros, que considera las siguientes situaciones:

- a) La existencia de dificultades financieras significativas de las contrapartes.
- b) La probabilidad de que la contraparte entre en quiebra o reorganización financiera.
- c) La falta de pago se considera un indicador de que el activo financiero se ha deteriorado.

Se registran las provisiones por deterioro de manera individual para aquellos saldos por cobrar que presentan los signos de deterioro antes mencionados.

Nota 5 – Efectivos y equivalentes del efectivo

	2016
Caja chica	0.00
Bancos locales (1)	0.00
Total	0.00

(1) Corresponde a efectivo disponible que no devenga intereses.

Nota 6 – Otras cuentas por cobrar

	2016
Otras cuentas por cobrar – Clientes relacionados	66,544.52
Total	\$ 66,544.52

Nota 7 – Propiedad, planta y equipo

	2016
Terreno	35,540.86
Edificios	528,842.50
Vehículo	98,200.00
Construcciones en curso	2,692.20
Depreciación Acumulada	-457,737.46
Total	207,538.10

Nota 8 – Otras cuentas por pagar

	2016
Otras por pagar (Relacionadas)	7,847.00
Total	7,847.00

Nota 9 – Impuesto por recuperar

Por recuperar	2016
Crédito tributario IVA compras	\$ 1,172.02
Retenciones en la fuente de IR	\$ 1,125.00
Impuesto a la Salida de Divisas	\$ 884.72
Total	\$ 3,181.74

Nota 10 – Proveedores

	2016
Proveedores locales (1)	\$ 2,972.50
Total	\$ 2,972.50

Nota 11 – Impuesto a las ganancias**1. Conciliación del resultado contable-tributario**

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía para la determinación del impuesto a la renta en el año 2016:

	2016
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	582.03
Participación trabajadores	
Gastos no deducibles (1)	14.00
Deducción incremento de trabajadores	
Deducción pago trabajadores con discapacidad	
Utilidad Gravable	\$ 596.03
Utilidad gravable reinversión (2013: 12%)	
Utilidad gravable (2013: 22%, 2012:23%, 2011:24%)	
Impuesto a la renta causado (2016: 22%)	\$ 596.03

Cabe aclarar que de acuerdo a la resolución NAC-DGERCGC16-00000366 del 25 de agosto del 2016 publicada en el registro oficial 829 del 30 de agosto del 2016 Manabí está exento del pago del saldo del impuesto a la renta al cumplir uno de los requisitos como es la para de sus actividades por más de dos días.

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 400 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Nota 12 – Gastos administrativos

Los gastos Administrativos asciende a \$ 3,130.72 que incluye:

	2016
Arriendos	\$ 1,237.73
Impuesto Predial	\$ 1,811.54
Utiles de oficina	\$ 53.76
Tramites notario	\$ 27.69
Total	\$ 3,130.72

Nota 13 – Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 21 de abril de 2017 en Junta General de Accionistas.


Ing. Gissella Pico Villafuerte
CONTADOR GENERAL