

## NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2016

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2016**  
**(Expresados en USD\$ Dólares de los Estados Unidos de América)**

**Nota 1 Constitución y operaciones**

**1.1 Constitución**

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOPALACE S.A., una compañía constituida en la ciudad de Ambato, el 26 de agosto de 2009, bajo Registro Oficial 0594 del Registro Mercantil.

**1.2 Objeto Social.**

Su actividad principal es la compra y venta o adquisición a cualquier título, de toda clase de bienes inmuebles. Además de intervenir en contratos de compraventa, enajenación, alquiler, arrendamiento, anticresis, corretaje, agenciamiento, administración y representación sin límites de bienes propios o de terceros, incluyéndose toda clase de bienes muebles o inmuebles.

**Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros**

**2.1 Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016.

**2.2 Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

**2.4 Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

## **2.5 Período económico**

El período económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

## **2.6 Autorización para la emisión de los Estados Financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas hasta abril del siguiente año en que se emiten los mismos.

## **Nota 3 Resumen de las principales políticas contables**

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

### **3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo**

#### **3.1.1 Efectivo y equivalentes de efectivo.**

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos en: efectivo en caja, saldos de bancos, depósitos a plazo y otras inversiones en instituciones financieras y bancarias de gran liquidez a corto plazo, las que no poseen restricciones de ninguna índole.

En el Estado de Situación Financiera clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los "Pasivos corrientes".

**3.2 Activos y Pasivos Financieros.** - La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

#### **3.2.1 Cuentas y Documentos por cobrar comerciales**

Corresponde principalmente a los deudores pendientes de cobro, por los servicios prestados en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en 12 meses o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se clasifican como activos no corrientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se contabilizan al costo menos cualquier estimación de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

#### **3.2.2 Otras Cuentas y Documentos por cobrar y/o Pagar**

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos por concepto de seguros, proveedores, etc.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento, son valorizadas al costo de amortización, corresponden a certificados de depósito, con vencimiento.

Cuentas por Pagar relacionadas, se registran los rubros provenientes por préstamos otorgados por Compañías relacionadas o accionistas de La Compañía.

### **3.2.3 Otros pasivos no corrientes.**

#### **Pasivos Financieros**

Corresponde a las obligaciones de corto y largo plazo, utilizadas para el financiamiento de las operaciones de la Compañía durante el período. Principalmente se encuentra registrada la cuenta por pagar a proveedores no relacionados, obligaciones con Instituciones financieras, obligaciones patronales, obligaciones tributarias.

### **3.3 Provisiones**

La compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación.
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

### **3.4 Préstamos bancarios y sobregiros**

La política de la Compañía es reconocer los préstamos bancarios inicialmente al valor justo y posteriormente medirlos al costo amortizado; cualquier diferencia entre el monto recibido (neto del costo de la transacción) y el valor de reintegro es reconocida en el estado de resultados en el plazo de los préstamos, usando el método del interés efectivo. Sin embargo, debido al plazo relativamente corto por el cual se contratan estos préstamos su valor nominal no difiere significativamente del que resultaría de aplicar el referido método del costo amortizado.

Los préstamos bancarios y sobregiros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por, al menos, 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

### **3.5 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la prestación del servicio en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

### **3.6 Reconocimiento de gastos**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros costos directos propios del giro del negocio.

### 3.7 Normas e interpretaciones recientemente revisadas y emitidas sin efecto material sobre los estados financieros.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

| Norma            | Tipo de Cambio                                                                                                                       | Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de: |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| NIC 12           | Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.                                                                    | 01 de enero de 2017                                           |
| NIC 40           | Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.                                                                     | 01 de enero de 2018                                           |
| NIF 2            | Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.                                                           | 01 de enero del 2018                                          |
| NIF 4            | Aplicación de los instrumentos financieros "NIF 9" con la NIF 4.                                                                     | 01 de enero del 2018                                          |
| NIF 9            | Reconocimiento y medición de activos financieros. 1 de enero del 2018                                                                | 01 de enero del 2018                                          |
| NIF 9            | Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos. | 01 de enero del 2018                                          |
| NIF 15           | Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.                                       | 01 de enero del 2018                                          |
| CINIIF 22        | Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.                                                            | 01 de enero del 2018                                          |
| NIF 16           | Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.              | 01 de enero del 2019                                          |
| NIF 10<br>NIC 28 | Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos.                                     | Indefinido                                                    |

La Administración se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### Nota 4 Efectivo y Equivalentes

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

| Cuenta                              | 2016          |
|-------------------------------------|---------------|
| Caja General                        | 800,00        |
| Banco del Austro Cta.Cte.0418011238 | 1,42          |
| <b>Total</b>                        | <b>801,42</b> |

#### Nota 5 Cuentas por cobrar Comerciales y otras

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

| Cuenta               | 2016              |
|----------------------|-------------------|
| Clientes locales     | 89.012,58         |
| Accionistas locales  | 6.000,00          |
| Cuentas por liquidar | 47.132,46         |
| <b>Total</b>         | <b>122.145,04</b> |

#### Nota 6 Inventarios

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

| Cuenta               | 2016                |
|----------------------|---------------------|
| Bienes inmuebles (i) | 1.165.802,83        |
| <b>Total</b>         | <b>1.165.802,83</b> |

- (i) Corresponde a terrenos adquiridos, sustentados mediante escritura pública, de acuerdo al siguiente detalle:

| Cantidad | Descripción                                                                                                                               | Fecha de adquisición | Cuantía             |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| 5        | Terrenos que por razón del giro comercial al que fueron destinados, actualmente forman un solo cuerpo cierto, ubicados en el cantón Baños | 23-nov-09            | 1.153.000,00        |
| 1        | Predio ubicado en el sector Los Baños, junto al pasaje Velasco Ibarra y Montalvo                                                          | 11-ago-11            | 6.501,00            |
| 1        | Lote perteneciente a la Parroquia Matriz del cantón Baños                                                                                 | 02-oct-12            | 6.301,83            |
|          | <b>Total</b>                                                                                                                              |                      | <b>1.165.802,83</b> |

#### Nota 7 Activos por Impuestos Corrientes

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

| Cuenta                          | 2016             |
|---------------------------------|------------------|
| Anticipo Impuesto a la Renta    | 1.656,64         |
| IVA pagado                      | 3.882,87         |
| Retenciones por fuente de renta | 37.653,73        |
| Retenciones por fuente IVA      | 13.507,39        |
| <b>Total</b>                    | <b>56.700,63</b> |

#### Nota 8 Cuentas por pagar

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

| Cuenta              | 2016             |
|---------------------|------------------|
| Proveedores locales | 28.668,46        |
| <b>Total</b>        | <b>28.668,46</b> |

#### Nota 9 Obligaciones Tributarias

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación:

| Cuenta            | 2016             |
|-------------------|------------------|
| IVA cobrado       | 24.235,88        |
| Retenciones renta | 545,48           |
| Retenciones IVA   | (207,90)         |
| <b>Total</b>      | <b>24.573,46</b> |

#### Nota 10 Préstamos de accionistas

| Cuenta                       | 2016                |
|------------------------------|---------------------|
| Préstamos de accionistas (i) | 1.036.726,99        |
| <b>Total</b>                 | <b>1.036.726,99</b> |

- (i) Corresponde en mayor proporción a una cuenta por pagar a la Sra. Carmen Luna, por un valor de USD\$ 1'030.993,99, por aportes que ha realizado a Negopalace S.A., mismos que serán cancelados de acuerdo a la liquidez de la Compañía.

#### Nota 11 Capital Suscrito

Al 31 de diciembre de 2016, el capital suscrito y pagado de la Compañía es de USD\$ 8.000,00, dividido en 8.000 acciones ordinarias de un dólar cada una.

Mediante oficio de transferencia de acciones de fecha 1 de junio de 2016, presentado ante la Superintendencia de Compañías, el cedente señor Carlos Enriquez Álvarez Pérez, propietario

de 7.208 acciones ordinarias, transfiere sus acciones a favor de la Sra. Carmen Luna Fiallos, cesionaria, quedando la composición accionaria de la siguiente manera:

| Identificación | Accionista                  | Composición accionaria |        |
|----------------|-----------------------------|------------------------|--------|
|                |                             | USD \$                 | %      |
| 1801843747     | Luna Fiallos Carmen Fabiola | 7.208,00               | 90,10% |
| 1802967024     | Currat Olivier Christophe   | 792,00                 | 9,90%  |
| Total          |                             | 8.000,00               | 100%   |

**Nota 12 Administración de Riesgos**

La gerencia administrativa y financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua. La empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

**Factor de Riesgo Financiero.-** En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son aprobadas y revisadas periódicamente por la Administración.

**Riesgo de Mercado.-** Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de estos a dichas variables.

La compañía mantiene revisiones periódicas sobre este riesgo.

**Riesgos de Investigación y desarrollo:** La compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgos.

**Riesgos cambiarios:** La compañía no asume riesgos cambiarios.

**Riesgos de tasas de interés:** El riesgo de tasa de interés surge de su endeudamiento de largo plazo. La empresa actualmente no mantiene créditos con instituciones financieras.

**Riesgo de Liquidez:** La liquidez de la compañía es manejada por la administración, la principal fuente de liquidez en la situación actual de la empresa, corresponde a los Flujos obtenidos del normal funcionamiento de sus operaciones.

**Nota 13 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa**

Hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros no se han presentado eventos que se conozca que, en la opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la marcha de la compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.

  
Sra. Lupe Acosta  
GERENTE GENERAL

  
Ing. María Fernanda Hidalgo  
CONTADORA GENERAL