

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS
TÉCNICOS S.A. NITSA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	187,445	104,031
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	<u>30,933</u>	<u>121,567</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>218,378</u>	<u>225,598</u>
NO CORRIENTE:			
Propiedades y equipos	6	<u>171,272</u>	<u>186,978</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>171,272</u>	<u>186,978</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>389,650</u>	<u>412,576</u>

Ver notas a los estados financieros

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		96,320	99,130
Gastos de administración	14	(78,990)	(59,756)
Utilidad en operación		<u>17,330</u>	<u>39,374</u>
Otros gastos, neto		(98)	(55)
Ingresos financieros, neto		<u>1,986</u>	<u>1,055</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a las ganancias		<u>19,218</u>	<u>40,374</u>
Participación de trabajadores	12	(2,883)	(6,056)
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>16,335</u>	<u>34,318</u>
Impuesto a las ganancias	13	(3,780)	(8,250)
Utilidad del periodo		<u>12,555</u>	<u>26,068</u>

Ver notas a los estados financieros

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS) (CONTINUACIÓN)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	24,506	23,543
Obligaciones a corto plazo por beneficios a los empleados	8	<u>3,095</u>	<u>6,056</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>27,601</u>	<u>29,599</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuenta por pagar relacionada	9	61,092	72,220
Otros pasivos no corrientes		<u>1,560</u>	<u>2,440</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>62,652</u>	<u>74,660</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>90,253</u>	<u>104,259</u>
PATRIMONIO			
Capital	10	4,000	4,000
Reservas	11	51,064	49,761
Resultados acumulados		<u>244,333</u>	<u>254,556</u>
TOTAL DE PATRIMONIO		<u>299,397</u>	<u>308,317</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>389,650</u>	<u>412,576</u>

Ver notas a los estados financieros

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	Capital	Reservas		Resultados	Total
		Legal	Facultativa		
ENERO 1 DEL 2011	4,000	7,551	42,209	228,487	282,248
Utilidad del periodo	—	—	—	26,069	26,069
DICIEMBRE 31 DEL 2011	<u>4,000</u>	<u>7,551</u>	<u>42,209</u>	<u>254,556</u>	<u>308,317</u>
Utilidad del periodo				12,555	12,555
Transacciones con los propietarios:					
Dividendos				(24,765)	(24,765)
Apropiación, nota 11			1,303	(1,303)	
DICIEMBRE 31 DEL 2012	<u>4,000</u>	<u>7,551</u>	<u>43,513</u>	<u>244,333</u>	<u>299,397</u>

Ver notas a los estados financieros

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo y equivalente de efectivo en actividades de operación		
Cobro a clientes	191,799	112,785
Pagos a proveedores, empleados y otros	(75,958)	(41,815)
Intereses pagados	1,986	1,055
Impuestos a las ganancias pagados	(5,287)	(9,282)
Otros gastos, neto	<u>(98)</u>	<u>(55)</u>
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>112,442</u>	<u>62,688</u>
Flujos de efectivo y equivalente de efectivo en actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	<u>(907)</u>	
Efectivo y equivalente de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(907)</u>	
Flujos de efectivo y equivalente de efectivo en actividades de financiación		
Dividendos pagados	(16,115)	(23,190)
Otras salidas de efectivo	<u>(12,006)</u>	<u>(2,709)</u>
Efectivo de efectivo y equivalente utilizado en actividades de financiación	<u>(28,121)</u>	<u>(25,899)</u>
Incremento neto de efectivo y equivalente de efectivo durante el periodo	83,414	36,789
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del periodo	<u>104,031</u>	<u>67,242</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al final del periodo	<u>187,445</u>	<u>104,031</u>

(CONTINÚA)

Ver notas a los estados financieros

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

(CONTINUACIÓN)

	31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Conciliación entre el resultado del año y los flujos de efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Resultado total integral del año	<u>12,555</u>	<u>26,068</u>
Ajuste por partidas distintas al efectivo y equivalente de efectivo:		
Depreciación y amortización	14,897	13,238
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	5,006	
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	90,634	17,445
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(7,688)	6,901
Beneficios a empleados a corto plazo	(2,962)	(964)
Total ajustes	<u>99,887</u>	<u>36,620</u>
Efectivo y equivalente de efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>112,442</u>	<u>62,688</u>

Ver notas a los estados financieros

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

Negocios Inmobiliarios Técnicos S.A. NITSA, con RUC 0990264066001 fue constituida mediante escritura pública el 20 de junio de 1984 en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de agosto de 1984, siendo su objetivo principal compra venta y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de la referida norma internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre de 2011, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Estos han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

La Administración de NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionando y aplicando las políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico donde opera la Entidad.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

Efectivo y equivalente de efectivo – Representan fondos mantenidos en tres cuentas bancarias con dos bancos locales y un banco del exterior e inversiones a noventa días mantenidos con un banco local medidos a su valor nominal.

Instrumentos financieros – La entidad presenta sus instrumentos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en las secciones 11 y 12 en su totalidad, es como sigue:

- **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**—La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales y no tienen intereses y son medidas al importe no descontado. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.
- **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar** – Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados.

Propiedades y equipos —Las propiedades y equipos están medidos en su reconocimiento inicial al costo histórico. El costo histórico incluye valores que son directamente atribuibles a la adquisición del bien. Las propiedades y equipos, tras su reconocimiento inicial, están medidas al costo menos la depreciación acumulada y cualesquiera pérdidas por deterioro del valor acumuladas.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedades y equipos se contabilizan en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

La depreciación de las propiedades y equipos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos a sus valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas:

Edificios	20 años	Sin valor residual
Muebles de oficinas y equipo de comunicación	10 años	Sin valor residual

El valor residual, método de depreciación y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre del periodo.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Impuesto a las Ganancias – El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Beneficios a los empleados –

- **Beneficios de corto plazo**

Se registran en el rubro de obligaciones a empleados a corto plazo de los estados de situación financiera y corresponden principalmente a:

- Participación de trabajadores:** es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente y se registra con cargo a los resultados del periodo.
- Vacaciones:** se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- Decimotercera y decimocuarta remuneración:** se provisionan sobre base devengada y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos por arriendos son reconocidos en base al devengado y de acuerdo con las condiciones del contrato de arrendamiento relacionado. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de Ecuador.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Bancos	143,291	60,937
Inversiones	<u>44,154</u>	<u>43,094</u>
Total	<u>187,445</u>	<u>104,031</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, bancos representan fondos mantenidos en una cuenta corriente y una de ahorros con bancos locales y una cuenta corriente con un banco del exterior.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, inversiones representan fondos mantenidos en una cuenta corriente con un banco local cuyo vencimiento es de noventa días y genera un interés 3.25%.

5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Compañía relacionada	21,683	116,372
Clientes		790
Créditos tributarios por:		
Impuesto al valor agregado	5,562	4,043
Retenciones	2,984	362
Otras cuentas por cobrar	<u>704</u>	<u> </u>
Total	<u>30,933</u>	<u>121,567</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, Compañía relacionada representan valores por cobrar por arrendamiento de instalaciones y bodegas con vencimientos de hasta 30 días y no generan intereses.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Terrenos		38,006
Edificios	279,456	243,167
Muebles de oficina	12,890	11,983
Equipo de Comunicación	<u>3,007</u>	<u>3,007</u>
Total	295,353	296,163
Depreciación acumulada	<u>(124,081)</u>	<u>(109,185)</u>
Neto	<u>171,272</u>	<u>186,978</u>

Al 31 de diciembre del 2012, la Administración de la compañía reclasificó el importe presentado como terrenos al 31 de diciembre del 2011 por US\$33,000 a la cuenta edificios en razón que el comprobante de predios municipales solo considera este rubro.

El movimiento de propiedades y equipos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Saldo al inicio del año	186,978	200,216
Adquisiciones	907	
Ajustes	(1,716)	
Depreciación	<u>(14,897)</u>	<u>(13,238)</u>
Saldo al fin del año	<u>171,272</u>	<u>186,978</u>

7. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Dividendos	21,983	13,333
Otras cuentas por pagar	1,385	8,703
Retenciones	1,138	
Impuesto a la renta corriente, nota 13	—	<u>1,507</u>
Total	<u>24,506</u>	<u>23,543</u>

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, dividendos representan principalmente la transferencia de las utilidades retenidas del año 2011 por US\$24,765 contabilizados según acta de la Junta General de Accionista celebrada en marzo 25 del 2012.

8. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Participación de utilidades	2,883	6,056
Vacaciones	73	
Décimacuarta remuneración	97	
Décimatercera remuneración	<u>42</u>	—
Total	<u>3,095</u>	<u>6,056</u>

9. CUENTA POR PAGAR RELACIONADA

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 representan valores por pagar al principal accionista por recursos proporcionados en años anteriores los cuales no tienen un vencimiento establecido y no generan intereses.

10. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el capital está constituido por 4,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una; todas ordinarias y nominativas.

11. RESERVAS

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 dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía no constituyó esta reserva en razón que supera el porcentaje mínimo antes indicado.

Reserva Facultativa – La Compañía de la utilidad anual apropia el 5% como reserva facultativa. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. Durante el año 2012, la Compañía incrementó en US\$1,303 esta reserva.

12. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Saldo al inicio del año	6,056	6,535
Provisión del año	2,883	6,056
Pagos efectuados	<u>(6,056)</u>	<u>(6,535)</u>
Saldo al fin del año	<u>2,883</u>	<u>6,056</u>

13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La composición del impuesto a las ganancias (corriente y diferido) en los estados de resultados integrales es la siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Gastos de impuestos a las ganancias	<u>3,780</u>	<u>8,250</u>

Impuesto corriente

Conciliación tributaria.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2012 y 2011, se calcula en un 23% y 24% respectivamente sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención adicional.

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	16,335	34,318
Más:		
Gastos no deducibles	<u>98</u>	<u>55</u>
Base tributaria	16,433	34,373
Tasa impositiva	<u>23%</u>	<u>24%</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>3,780</u>	<u>8,250</u>
Menos créditos tributarios por:		
Retenciones	<u>6,764</u>	<u>6,743</u>
(Crédito tributario) Impuesto a la renta corriente por pagar	<u>(2,984)</u>	<u>1,507</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía el año 1984 y se encuentran abiertas para su revisión de acuerdo con disposiciones legales desde los años 2010, 2011 y 2012, sobre las cuales podrían surgir diferencias de criterio con el Servicio de Rentas Internas en cuanto al tratamiento fiscal sobre los ingresos y gastos de la Compañía.

Impuesto diferido

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Administración de la compañía no determinó el impuesto diferido sobre las diferencias entre los valores en libros de los activos y pasivos y sus bases fiscales.

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

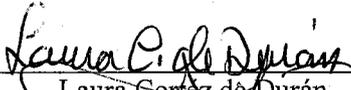
Un resumen de los gastos de administración y costos de distribución al 31 de diciembre, es como sigue:

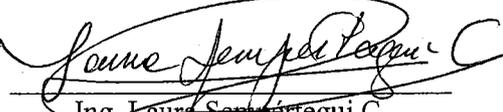
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Pagos otros bienes y servicios	18,807	15,367
Honorarios profesionales	15,773	2,672
Depreciaciones	14,897	13,238
Mantenimientos y reparaciones	14,170	13,220
Servicios públicos	9,290	9,882
Impuestos, contribuciones y otros	3,774	4,004
Beneficios a empleados a corto plazo	<u>2,279</u>	<u>1,373</u>
Total	<u>78,990</u>	<u>59,756</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de aprobación de los estados financieros (24 de abril del 2013), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía Negocios Inmobiliarios Técnicos S.A. NITSA, pudieran tener un efecto un importante sobre los estados financieros adjuntos.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas el 24 de abril del 2013.


Laura Cortez de Durán
Gerente General


Ing. Laura Sempértegui C.
Contadora General