

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	144,704	132,683
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	5	<u>47,304</u>	<u>44,114</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>192,008</u>	<u>176,797</u>
NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	6	<u>99,938</u>	<u>111,829</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>99,938</u>	<u>111,829</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>291,946</u>	<u>288,626</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	8,102	11,724
Obligaciones a corto plazo por beneficios a los empleados	8	<u>1,013</u>	<u>504</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>9,115</u>	<u>12,228</u>
PATRIMONIO			
Capital	9	4,000	4,000
Reservas	10	51,064	51,064
Resultados acumulados	10	<u>227,767</u>	<u>221,334</u>
TOTAL DE PATRIMONIO		<u>282,831</u>	<u>276,398</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>291,946</u>	<u>288,626</u>

Ver notas a los estados financieros

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		90,000	90,000
Gastos de administración	11	<u>(87,649)</u>	<u>(91,276)</u>
Utilidad (pérdida) en operación		<u>2,351</u>	<u>(1,276)</u>
Ingresos financieros, neto		<u>173</u>	<u>2,074</u>
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a las ganancias		<u>2,524</u>	<u>798</u>
Participación de trabajadores	12	<u>(379)</u>	<u>(120)</u>
Utilidad antes del impuesto a las ganancias		<u>2,145</u>	<u>678</u>
Impuesto a las ganancias	13	<u>(2,069)</u>	<u>(4,418)</u>
Utilidad (pérdida) del periodo		<u>76</u>	<u>(3,740)</u>

Ver notas a los estados financieros

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	Capital	Reserva legal	Por aplicación de la NIIF para las PYMES	Resultados acumulados	Total
ENERO 1 DE 2015	4,000	51,064	27,779	197,295	280,138
Cambios:					
Pérdida				(3,740)	(3,740)
DICIEMBRE 31 DE 2015	<u>4,000</u>	<u>51,064</u>	<u>27,779</u>	<u>193,555</u>	<u>276,398</u>
Cambios:					
Otros cambios (detallar)				6,357	6,357
Utilidad del periodo				76	76
DICIEMBRE 31 DE 2016	<u>4,000</u>	<u>51,064</u>	<u>27,779</u>	<u>199,988</u>	<u>282,831</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 DE 2015 Y 2014 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo en actividades de operación		
Cobros a clientes	92,582	89,645
Pagos a proveedores, empleados y otros	(80,822)	(97,137)
Gastos financieros, neto	173	2,074
Impuesto a la ganancias pagado	<u>(4,418)</u>	<u>(2,617)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>7,515</u>	<u>(8,035)</u>
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo en actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades y equipo		<u>(1,693)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión		<u>(1,693)</u>
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo en actividades de financiación		
Dividendos pagados	(1,851)	(7,949)
Otras entradas y salidas de efectivo	<u>6,357</u>	
Efectivo y equivalentes de efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiación	<u>4,506</u>	<u>(7,949)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo	12,021	(17,677)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>132,683</u>	<u>150,360</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	<u>144,704</u>	<u>132,683</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 DE 2015 Y 2014
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS) (CONTINUACIÓN)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Conciliación entre la utilidad (pérdida) del periodo y los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación		
Utilidad (pérdida) del periodo	<u>76</u>	<u>(3,740)</u>
Ajuste por partidas distintas al efectivo y equivalentes de efectivo:		
Depreciación, nota 8	11,891	10,485
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(3,190)	(15,520)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(1,771)	620
Obligaciones a corto plazo por beneficios a los empleados	509	120
Ingresos diferidos		
Total ajustes	<u>7,439</u>	<u>(4,295)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>7,515</u>	<u>(8,035)</u>

Ver notas a los estados financieros

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

1. INFORMACIÓN GENERAL

NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA, con RUC 0990709769001 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.

Su objeto principal es el alquiler de bienes inmuebles.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros de la Compañía son 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.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES, requiere el uso de estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

En mayo de 2015, el IASB emitió las modificaciones de la NIIF para las PYMES, las cuales serán aplicadas a los periodos anuales que comiencen a partir de 1 de enero de 2017.

Con excepción de las siguientes tres modificaciones, cada una de ellas afecta únicamente a unos pocos párrafos, y en muchos casos sólo unas pocas palabras, en la NIIF para las PYMES:

- Permitir la opción de utilizar el modelo de revaluación de propiedades, planta y equipo en la Sección 17 – Propiedades, Planta y Equipo;
- Alinear los principales requisitos de reconocimiento y medición para el impuesto a las ganancias diferido de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- Alinear los principales requisitos de reconocimiento y medición de los activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

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 Compañía.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Efectivo – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Instrumentos financieros – Los activos y pasivos financieros se registran inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo es reconocido como parte del activo y pasivo. 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 dentro de las condiciones de créditos normales. Posterior a su reconocimiento inicial se registran a su costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, menos una provisión por deterioro, en los casos aplicables. 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** – Son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados. Posterior a su reconocimiento inicial se registran a su costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

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 otras propiedades y equipo	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 de balance.

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.

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

- **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 imponderables o deducibles y partidas que no serán 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.

- **Impuestos diferidos**

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un activo por impuesto diferido se reconoce para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, liquidar el importe en libros de sus pasivos.

- **Impuestos corrientes y diferidos**

Se reconocen como gasto y son incluidos en el resultado del periodo.

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:
 - a) **Participación de trabajadores:** es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes de impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente y se registra con cargo a los resultados del periodo.

- b) **Vacaciones:** se registra en el costo y gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c) **Decimotercera y decimocuarta remuneración:** se provisionan en el costo y gasto y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos de actividades ordinarias procedentes del arriendo de inmuebles se reconocen en base al método del devengado y de acuerdo a las condiciones establecidas en los respectivos contratos de arrendamiento; el importe de los ingresos y costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción. Los ingresos de actividades ordinarias 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.

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 en el que se conocen.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Caja	100	
Bancos	<u>94,604</u>	<u>132,683</u>
-	-	-
Total	94,704	132,683
Inversiones temporales	<u>50,000</u>	
Neto	<u>144,704</u>	<u>132,683</u>

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, bancos representan fondos mantenidos en una cuenta corriente y de ahorros con dos bancos locales y una cuenta corriente con un banco del exterior.

Al 31 de diciembre de 2015, inversiones representan fondos mantenidos en pólizas de acumulación con un banco local cuyo vencimiento es de noventa días y genera un interés del 4.75%.

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Créditos tributarios en impuesto a la renta	26,715	17,040
Créditos tributarios por IVA	12,362	15,907
Anticipos a proveedores	8,227	8,585
Compañías partes relacionadas	<u> </u>	<u>2,582</u>
Total	<u>47,304</u>	<u>44,114</u>

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Edificios	220,033	220,033
Muebles de oficina	13,433	13,433
Otras propiedades y equipo	<u>4,157</u>	<u>4,157</u>
Total	237,623	237,623
Depreciación acumulada	<u>(137,685)</u>	<u>(125,794)</u>
Neto	<u>99,938</u>	<u>111,829</u>

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

	2016	2015
	U.S. dólares	
Saldo al inicio de año	111,829	120,621
Adquisiciones		1,693
Depreciaciones del año	<u>(11,891)</u>	<u>(10,485)</u>
Saldo al fin de año	<u>99,938</u>	<u>111,829</u>

7. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Proveedores	1,664	2,102
Impuesto a la renta corriente	2,069	4,418
Dividendos por pagar	1,823	3,674
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	150	150
Retenciones en la Fuente e IVA	2,396	1,380
Total	<u>8,102</u>	<u>11,724</u>

8. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Participación de utilidades	379	120
Vacaciones	323	73
Décimacuarta remuneración	270	270
Décimatercera remuneración	<u>41</u>	<u>41</u>
Total	<u>1,013</u>	<u>504</u>

9. CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el capital está constituido por 4,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una; todas ordinarias y nominativas.

10. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

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.

Reserva Especial – La Ley de Compañías establece que se podrá acordar la formación de una reserva especial para prever situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro, estableciendo un porcentaje, el mismo que se deducirá después de la reserva legal. Al 31 de diciembre de 2015, el saldo acumulado asciende a US\$43,513.

Resultados acumulados - Por la aplicación de la “NIIF para las PYMES” - Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades “NIIF para las PYMES” que registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados por aplicación de la “NIIF para las PYMES”, un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor

de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Gastos de administración:		
Honorarios profesionales	25,805	27,358
Pagos otros bienes y servicios	16,727	18,706
Servicios públicos	11,328	12,430
Depreciaciones	11,891	10,485
Mantenimientos y reparaciones	9,550	9,406
Beneficios a empleados	8,345	8,083
Impuestos, contribuciones y otros	4,003	4,808
Total	<u>87,649</u>	<u>91,276</u>

12. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	. . . U.S. Dólares . . .	
Saldo al inicio	120	
Gasto del año	379	120
Pagos	<u>(120)</u>	—
Saldo final	<u>379</u>	<u>120</u>

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.

13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Conciliación tributaria.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2016 y 2015, se calcula en un 22% 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.

Adicionalmente las disposiciones tributarias vigentes, establecen entre otros aspectos que si el impuesto a la renta del año es menor que el anticipo calculado, dicho anticipo se convierte en un impuesto mínimo por pagar a Administración Tributaria.

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

	2016 (U.S. dólares)	2015
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	2,145	678
Más / Menos:		
Diferencias permanentes	602	19,403
Base tributaria	2,747	20,081
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta corriente	<u>605</u>	<u>4,418</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente (Impuesto mínimo)	2,069	2,247
Impuesto a la renta por pagar	<u>2,069</u>	<u>4,418</u>

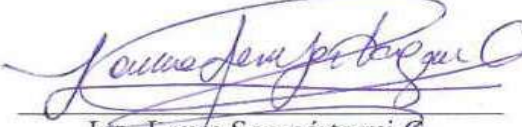
Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde la fecha de constitución de la Compañía el año 1984 y se encuentran abiertas para su revisión de acuerdo con disposiciones legales desde los años 2013 hasta 2016, 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.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de aprobación de los estados financieros 14 de abril de 2017, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía Negocios Inmobiliarios Técnicos S.A. NITSA, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas el 18 de abril de 2017.



Laura Cortez de Durán
Gerente General

Ing. Laura Sempertegui C.
Contadora General