

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

## NEGOCIOS INMOBILIARIOS TÉCNICOS S.A. NITSA

### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

---

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	144,587	144,704
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	<u>69,417</u>	<u>47,304</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>214,004</u>	<u>192,008</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Propiedades y equipos	6	<u>88,355</u>	<u>99,938</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>88,355</u>	<u>99,938</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u>302,359</u>	<u>291,946</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 2017 Y 2016 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS) (CONTINUACIÓN)

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar	7	7.804	8,102
Obligaciones a corto plazo por beneficios a los empleados		0	1.013
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>7.804</b>	<b>9,115</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
Cuentas por pagar relacionadas	8	2.261	0
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>2.261</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>10,065</b>	<b>9,115</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital	9	4.000	4.000
Reservas	10	51,064	51,064
Resultados acumulados		237,230	227,767
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>292,294</b>	<b>282,831</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>302,359</b>	<b>291,946</b>

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 2017 Y 2016 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		90,000	90,000
Gastos de administración	13	(81,081)	(87,833)
<b>Utilidad en operación</b>		<b><u>8,919</u></b>	<b><u>2,351</u></b>
Otros ingresos			
Ingresos financieros, neto		<u>620</u>	<u>173</u>
<b>Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a las ganancias</b>		<b><u>9,539</u></b>	<b><u>2,524</u></b>
Participación de trabajadores	11	(1,431)	(379)
<b>Utilidad antes del impuesto a las ganancias</b>		<b><u>8,108</u></b>	<b><u>2,145</u></b>
Impuesto a las ganancias	12	(2,069)	(2069)
<b>Utilidad del periodo</b>		<b><u>(6,039)</u></b>	<b><u>76</u></b>

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 2017 Y 2016 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	Capital	Reservas	Resultados acumulados		Total
			Por aplicación de la NIIF para las PYMES	Resultados	
<b>ENERO 1 DEL 2016</b>	<b>4,000</b>	<b>51,064</b>	<b>27,779</b>	<b>195,020</b>	<b>277.863</b>
<b>Cambios:</b>					
Otros cambios (detallar)				6.357	6,357
Dividendos				76	76
<b>DICIEMBRE 31 DEL 2016</b>	<b><u>4,000</u></b>	<b><u>51,064</u></b>	<b><u>27,779</u></b>	<b><u>201,453</u></b>	<b><u>284.296</u></b>
<b>Cambios:</b>					
Utilidad del periodo				7.421	7.421
Dividendos				(1,541)	(1,541)
<b>DICIEMBRE 31 DEL 2017</b>	<b><u>4,000</u></b>	<b><u>51,064</u></b>	<b><u>27,779</u></b>	<b><u>209.449</u></b>	<b><u>290,176</u></b>

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 2017 Y 2016 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo en actividades de operación</b>		
Cobros a clientes	76,869	92,582
Pagos a proveedores, empleados y otros	(77,193)	(80,822)
Gastos Financieros neto		173
Impuestos a las ganancias pagados		(4,418)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación</b>	<u>(324)</u>	<u>7,515</u>
<b>Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo en actividades de inversión</b>		
Importes procedentes por la venta de propiedades y equipo		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo proveniente de actividades de inversión</b>		
<b>Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo en actividades de financiación</b>		
Dividendos pagados	(1,541)	(1851)
Otras entradas y salida de efectivo	<u>1,721</u>	<u>6,357</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>	<u>207</u>	<u>(4,506)</u>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo durante el periodo</b>	(117)	12,021
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	<u>144,704</u>	<u>132,683</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<u><b>144,587</b></u>	<u><b>144,704</b></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 2017 Y 2016 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES COMPLETOS) (CONTINUACIÓN)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Conciliación entre la (pérdida) utilidad del periodo y los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación		
Utilidad (pérdida) del periodo	<u>9,539</u>	<u>76</u>
Ajuste por partidas distintas al efectivo y equivalentes de efectivo:		
Depreciación	11,583	11,081
Ganancia en venta de propiedades y equipos		
<b>Cambios en activos y pasivos corrientes:</b>		
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(22,112)	(3,190)
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	3,399	(1,771)
Obligaciones a corto plazo por beneficios a los empleados	(1,430)	120
<b>Total ajustes</b>	<u>(1,303)</u>	<u>7,439</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación</b>	<u>(324)</u>	<u>7,515</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 DEL 2017 Y 2016

---

### 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.

### 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.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la NIIF para las PYMES se encuentra en proceso de revisión por parte del IASB y no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente emitida en julio 9 del 2009.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

### 3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**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. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. 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 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.

**Impuestos 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 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:

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

**Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias –** Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se entrega el producto y ha cambiado su propiedad. 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>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Bancos	44,487	94,704
Inversiones	<u>100,000</u>	<u>50,000</u>
<b>Total</b>	<b><u>144,487</u></b>	<b><u>144,704</u></b>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, bancos representan fondos mantenidos en una cuenta corriente y una de ahorros con bancos locales y una cuenta corriente con un banco del exterior.

#### 5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Créditos tributarios por:		
Impuesto al valor agregado	6.549	12.362
Impuesto a la renta	33.317	26.715
Compañía relacionada	16,731	
Anticipo a proveedores	<u>12.819</u>	8.227
<b>Total</b>	<b><u>69,417</u></b>	<b><u>47,304</u></b>

Al 31 de diciembre de 2017, 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>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	. . . U.S. dólares . . .
Edificios	220,034	220,034
Muebles de oficina	14,583	14,583
Otros propiedades y equipo	<u>3,007</u>	<u>3,007</u>
<b>Total</b>	235,623	235,623
Depreciación acumulada	<u>(149,268)</u>	<u>(137,685)</u>
<b>Neto</b>	<b><u>88,355</u></b>	<b><u>99,938</u></b>

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	. . . U.S. dólares . . .
Saldo al inicio del año	99,938	111,829
Venta de activos		0
Depreciación	<u>(11,583)</u>	<u>(11,891)</u>
Saldo al fin del año	<b><u>88,355</u></b>	<b><u>99,938</u></b>

## 7. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	. . . U.S. dólares . . .
Proveedores	5,705	1,664
Impuesto a la renta corriente, nota 12		2,069
Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado	2,100	2,396
Otras cuentas por pagar		
Dividendo por Pagar		1,823
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	<u>          </u>	<u>150</u>
<b>Total</b>	<b><u>7,804</u></b>	<b><u>8,102</u></b>

## 8. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO POR CUENTAS RELACIONADAS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Accionistas	<u>2.261</u>	<u>1.823</u>
<b>Total</b>	<b><u>2.261</u></b>	<b><u>1.823</u></b>

## 9. CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital está constituido por 4,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una; todas ordinarias y nominativas.

## 10. 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 2017, la Compañía no constituyó esta reserva en razón que supera el porcentaje mínimo antes indicado.

## 11. 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>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Saldo al inicio del año	379	379
Provisión del año		
Pagos efectuados	<u>(379)</u>	<u>(120)</u>
Saldo al fin del año	<u>1.430</u>	<u>379</u>

## 12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La composición del impuesto a las ganancias en los estados de resultados es la siguiente:

**Conciliación tributaria.**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2017 se calcula en un 25% y 2016, 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.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	8.108	2,145
Más:		
Gastos no deducibles	<u>1,295</u>	<u>602</u>
Base tributaria	6.813	2,747
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>22%</u>
<b>Impuesto a la renta corriente</b>	<b><u>1,703</u></b>	<b><u>605</u></b>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente (Impuesto mínimo)	0.00	2.069
<b>Impuesto a la renta corriente por</b>	<b><u>2,069</u></b>	<b><u>2,069</u></b>

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 2014 hasta 2017, 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 2017 y 2016, 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.

**13. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

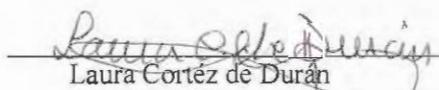
Un resumen de los gastos de administración y costos de distribución al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Honorarios profesionales	18,808	25,805
Pagos otros bienes y servicios	11,997	16,811
Mantenimientos y reparaciones	25,080	9,550
Depreciaciones	11,583	11,891
Servicios públicos	8,864	11,328
Beneficios a empleados a corto plazo	1,530	8,445
Impuestos, contribuciones y otros	<u>3,219</u>	<u>4,003</u>
<b>Total</b>	<b><u>81,081</u></b>	<b><u>87,833</u></b>

#### 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de aprobación de los estados financieros 28 de Marzo del 2018, 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 28 de Marzo del 2018.

  
Laura Cortez de Duran  
Gerente General

  
Ing. Laura Sempertegui C.  
Contadora General