INMOBILIARIA NABUSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EN NIIF PARA PYMES

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

CONTENIDO

Notas a los estados financieros

INMOBILIARIA NABUSAS.A., se constituyó en Guayaquil-Ecuador, el 18 de Noviembre de 1985, e inscrita en el Registro Mercantil el 3 de Enero de 1986, sus estatutos sociales fueron reformados el 23 de febrero del 2001, siendo su objetivo principal, Actividades Comerciales a Cargos de comisionistas, participaciones de acciones Sociedades mercantiles o civiles

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

Adopción por primera vez de las NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. El R.O. No 498 del 31 de diciembre del 2008 estableció el cronograma de aplicación de las NIIF por las compañías, en tres grupos desde el 2010 al 2012. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES a partir del 1 de enero de 2012.

Para todos los periodos hasta el año terminado el 31 de diciembre de 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Los estados financieros, para el año terminado el 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha preparado de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera Para pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros.

La entidad estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF PYMES, tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS, CONTINUACIÓN

Año Transición a las NIIF PYMES

El ejercicio económico 2016 INMOBILIARIA NABUSA S.A., presenta sus estados financieros conforme a NIIF PYMES.

A continuación se presenta la conciliación del patrimonio al 1 de enero del 2016 y al 31 de diciembre del 2016:

	01/01/2016	31/12/2016
Patrimonio Inicial	800	800
Reserva Legal	122,872.73	122,872.73
(-) Perdida y Utilidad acumulada	-	-
(-) Perdida y Utilidad del ejercicio	-	-
Patrimonio según NIIF	**123,676.73**	**123,676.73**

Base de Presentación de los Estados Financieros:Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos. Aún cuando pueden llegar a diferir de sus efectos reales, la Administración considera que no tienen un riesgo significativo en los estados financieros.

Efectivo y sus equivalentes al efectivo: incluye los saldos en caja, cuentas corrientes y de ahorros locales, de libre disponibilidad.

Documentos y cuentas por cobrar: Los documentos y cuentas comerciales por cobrar corresponden a los montos adeudados por las ventas realizadas, la Administración estima que son recuperables en el corto plazo por lo cual no generan intereses. Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS, CONTINUACIÓN

Provisión para cuentas incobrables: La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta.

Para tal efecto, la Administración de la Compañía evalúa periódicamente la suficiencia de dicha provisión a través del análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar, establecido en base a las estadísticas de cobrabilidad que mantiene la Compañía. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

En opinión de la Administración de la Compañía, este procedimiento permite estimar razonablemente la provisión para cuentas de cobranza dudosa, con la finalidad de cubrir adecuadamente el riesgo de pérdida en las cuentas por cobrar según las condiciones del mercado ecuatoriano y considera que esta provisión es suficiente para cubrir el riesgo de incobrabilidad.

Inventarios: los inventarios están valorados al costo promedio ponderado, que no exceden al valor neto de realización. Los costos incluyen el valor de compra, los gastos locales, fletes y otros.

Propiedades, instalaciones y equipos: Los activos fijos se presentaran al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada.

El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados.

La Administración ha establecido como valor residual cero, debido a que no se espera recuperar valor alguno al final de su uso.

La depreciación ha sido calculada usando el método de la línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, como sigue:

Activos	Vida útil
Edificios	20 años
Muebles, enseres y equipos	10 años
Maquinarias y Equipos	10 años
Vehículos	05 años
Equipos de computación y software	03 años

Documentos por pagar: Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor nominal, sin descontar el valor de los costos de la transacción incurridos. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS, CONTINUACIÓN

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentás por pagar: Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. La compañia tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

Anticipos de clientes: incluye valores recibidos anticipadamente por parte de los clientes.

Provisión para desahucio y jubilación patronal: De acuerdo a la Resolución de la Corte Suprema de Justicia del 18 de Mayo de 1982, publicada en el Registro Oficial No.421 del 28 de Enero de 1983, los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal de acuerdo a lo dispuesto en el Código de Trabajo, sin perjuicio de lo contemplado en la Ley de Seguro Social Obligatorio.

La compañía registrara de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera, las provisiones para desahucio y jubilación patronal y que serán evaluadas mediante un estudio actuarial desde el primer día las persona que laboren en la compañía.

Reconocimiento de ingresos y costos: Los ingresos 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 Compañia pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios deben ser reconocidos cuando se cumple lo siguiente:

- La Compañía ha transferido al arrendatario los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

- La Compañía no conserva para si ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes alquilados, 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;

- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Gastos Financieros: incluye intereses por préstamos y comisiones de las tarjetas de crédito, comisiones bancarias y otros con las instituciones financieras.

B - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR, NETO

Cuentas por cobrar :	
Clientes	120,000.00
Provisión cuentas incobrables	-
Subtotal	**120,000.00**
Otras cuentas por cobrar:	-
Total, neto	**120,000.00**

(1) Las cuentas por cobrar son expresadas a su costo amortizado, esto es, netas de su provisión para cuentas de dudosa cobranza. La provisión para cuentas por cobrar a clientes es calculada aplicando la Legislación Tributaria vigente y en la experiencia y opinión de la Administración esta es suficiente para cubrir el riesgo de incobrabilidad y que no requiere provisión adicional alguna.

C - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Sr. Bahjat Nader Bucaram
Gerente General

Ing. Ríos Molina Alex Mauricio
Contador General

CONTADOR GENERAL
ING. RIOS MOLINA ALEX MAURICIO
REGISTRO: 1024-13-1134223