



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGCOR S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGCOR S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGCOR S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad 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).

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGCOR S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.



### **Otro asunto**

Los estados financieros de NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, no fueron auditados porque no fue requerido por disposiciones legales vigentes.

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros separados y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad 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), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.



La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un Informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro Informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son



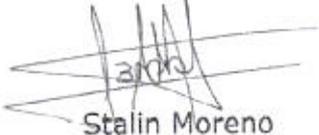
adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

*Finaudit Ecuador*

Quito, abril 25, 2018  
Registro No. 1006

  
Stalin Moreno  
Socio  
Licencia N° 26424

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u> (en U.S. dólares)	<u>2016</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	4	75,836	36,978
Cuentas por cobrar comerciales		3,210	6,460
Activos por impuestos corrientes	7	3,272	
Pagos anticipados		815	928
Total activos corrientes		<u>83,133</u>	<u>44,366</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión y total activos no corrientes	5	666,824	686,454
TOTAL ACTIVOS		<u>749,957</u>	<u>730,820</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	6	53,512	26,619
Cuentas por pagar comerciales		1,337	687
Pasivos por impuestos corrientes	7	947	5,734
Total pasivos corrientes		<u>55,796</u>	<u>33,040</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos y total pasivos no corrientes	6	562,960	580,000
Total pasivos		<u>618,756</u>	<u>613,040</u>
PATRIMONIO:	8		
Capital social		28,000	28,000
Reserva legal		8,279	4,031
Utilidades retenidas		94,922	85,749
Total patrimonio		<u>131,201</u>	<u>117,780</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>749,957</u>	<u>730,820</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Fausto Corral Jiménez  
Gerente General  
Katty Núñez B.  
Contadora General

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGCORA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

	<u>Nota</u>	<u>2017</u> (en U.S. dólares)	<u>2016</u>
<u>Ingresos:</u>			
Arriendos ganados		88,230	88,230
<u>Gastos:</u>			
Gastos de administración		(33,806)	(33,195)
Gasto intereses		(37,217)	—
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		17,207	55,035
Gasto por impuesto a la renta corriente	7	(3,786)	(12,556)
UTILIDAD NETA Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>13,421</u>	<u>42,479</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Fausto Corral Jiménez  
Gerente General

  
Katty Núñez B.  
Contadora General

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	28,000	400	46,901	75,301
Utilidad del año			42,479	42,479
Transferencia	—	<u>3,631</u>	<u>(3,631)</u>	—
Saldos al 31 de diciembre del 2016	28,000	4,031	85,749	117,780
Utilidad del año			13,421	13,421
Transferencia	—	<u>4,248</u>	<u>(4,248)</u>	—
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>28,000</u>	<u>8,279</u>	<u>94,922</u>	<u>131,201</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Fausto Corral Jiménez  
Gerente General

  
Katty Núñez B.  
Contadora General

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	91,480	84,980
Pagado a proveedores	(12,703)	(12,955)
Impuesto a la renta	(12,555)	(7,584)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>66,222</u>	<u>64,441</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Disminución de préstamos y total efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(27,364)	(160,000)
<b>BANCOS:</b>		
Incremento (disminución) neto del año	38,858	(95,559)
Saldos al comienzo del año	<u>36,978</u>	<u>132,537</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u>75,836</u>	<u>36,978</u>
<b>TRANSACCIONES QUE NO REPRESENTARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:</b>		
Intereses pagados a relacionados	(37,217)	

Ver notas a los estados financieros

  
Fausto Corral Jiménez  
Gerente General

  
Katty Núñez B.  
Contadora General