

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INFORMACIÓN GENERAL

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A., con Ruc # 1792358221001 es una empresa ecuatoriana, constituida el 9 de noviembre del 2011 y su actividad principal es la administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución por contrato

Está ubicada en la ciudad de Quito, Sector Cotocollao, calle de los Cerezos S/N y Avenida Galo Plaza Lasso.

El periodo económico 2012, constituye el primer año de actividad operativa.

No tiene personal en relación de dependencia.

Los Estados Financieros presentados al 31 de diciembre del 2012 son los siguientes:

- Estado de situación financiera,
- Estado de resultados integral,
- Estado de cambios en el patrimonio,
- Estado de flujos de efectivo.

NEGCORA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31, <u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>
		(U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		52,403.33	0.00
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		0.00	800.00
Activos por Impuestos Corrientes	1	<u>4,512.00</u>	<u>0.00</u>
Total activos corrientes		<u>56,915.33</u>	<u>800.00</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de Inversión	2	456,861.51	0.00
Propiedades y Equipo	3	<u>430.55</u>	<u>0.00</u>
Total activos no corrientes		<u>457,292.06</u>	<u>0.00</u>
TOTAL		<u>514,207.39</u>	<u>800.00</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por Pagar	4	113,994.19	0.00
Pasivos por Impuestos Corrientes	1	<u>198.32</u>	<u>0.00</u>
Total pasivo corrientes		<u>114,192.51</u>	<u>0.00</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas y Documentos por pagar	5	262,927.34	
Pasivo por impuesto diferido		<u>834.24</u>	<u>0.00</u>
Total pasivo corrientes		<u>263,761.58</u>	<u>0.00</u>
Total pasivos		<u>377,954.09</u>	<u>0.00</u>
PATRIMONIO:			
Capital social		800.00	800.00
Aporte Futura Capitalización		150,000.00	0.00
Resultado del Ejercicio		-14,546.70	0.00
Total patrimonio		<u>136,253.30</u>	<u>800.00</u>
TOTAL		<u>514,207.39</u>	<u>800.00</u>


FERNANDO CORRAL J.
 GERENTE


WALTER CONDOR
 CONTADOR

NEGCORA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS POR ARRIENDOS	<u>56,400.00</u>	0
TOTAL INGRESOS	56,400.00	<u>0</u>
Gastos de administración	(23,567.87)	0
Costos financieros	(47,378.83)	0
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>(14,546.70)</u>	<u>0</u>

NEGCORA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	Capital	Aporte Futura	Utilidades	
	<u>Social</u>	<u>Capitalizacion</u>	<u>retenidas</u>	<u>Total</u>
		... (en U.S. dólares) ...		
Saldos al 1 de enero del 2011	0.00	0.00	0.00	0.00
Aporrte de Capital	800.00	0.00	0.00	800.00
Resultado Ejercicio	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	800.00	0.00	0.00	800.00
Aporte Futura Capitalizacion		150,000.00		150,000.00
Pérdida del periodo	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>	<u>-14,546.70</u>	-14,546.70
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>800.00</u>	<u>150,000.00</u>	<u>-14,546.70</u>	<u>136,253.30</u>

NEGCORA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>2012</u> (U.S. dólares)	<u>2011</u> (U.S. dólares)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	56,400.00	0.00
Pagos a proveedores, trabajadores	-4,993.83	0.00
Participación a trabajadores	0.00	0.00
Impuesto a la renta	0.00	0.00
Intereses pagados	-51,140.50	0.00
Otros gastos, neto	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>265.67</u>	<u>0.00</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	-500.00	0.00
Adquisición de propiedades de inversión	<u>-470,000.00</u>	<u>0.00</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>-470,500.00</u>	<u>0.00</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Prestamo Proveedor	372,637.66	0.00
Aportes Socios	<u>150,000.00</u>	<u>0.00</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>522,637.66</u>	<u>0.00</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y bancos	52,403.33	0.00
Saldos al comienzo del año	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>52,403.33</u>	<u>0.00</u>

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.

Negcora, es una empresa que fue constituida en el año 2011 y cuya actividad operativa comienza en el periodo 2012. Por lo que los estados financieros de los periodos 2011 y 2012 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

Efectivo y equivalente de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada, según sea aplicable, y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto 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 imponibles 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 activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Reconocimiento de 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 Compañía pueda otorgar.

Normas revisadas emitidas pero aún efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras Entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (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. ADM 08199 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.

La Compañía como esta constituida en el periodo 2011, no aplica este proceso de adopción y desde el periodo 2011 está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales

estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presenta la estimación y juicio contable crítico que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

1.- IMPUESTOS CORRIENTES.

Al 31 de diciembre del 2012, en el activo constituye el valor de las retenciones renta recibidas en este periodo Valor que puede ser compensado con el resultado del siguiente periodo \$ 4,512.

En el pasivo, constituyen el valor de las retenciones en la fuente cuya cancelación se hace al mes siguiente.

2.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión es como sigue:

	(en U.S. dólares)	
	2,012	2,011
Terreno	33,441	0
Edificios	<u>436,559</u>	<u>0</u>
Total	<u>470,000</u>	<u>0</u>

3.- PROPIEDAD Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle del valor razonable de propiedad y equipo es como sigue:

	(en U.S. dólares)	
	2,012	2,011
Equipos de computación	<u>500</u>	<u>0</u>
Total	<u>500</u>	<u>0</u>

4.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otras cuentas por pagar corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	...(en U.S. dólares)...	
Cuentas y Dctos x Pagar	105,918	0
Otras cuentas por pagar	<u>8,076</u>	<u> </u>
Total	<u>113,994</u>	<u>0</u>

5.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTE:

Un resumen de otras cuentas por pagar no corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	...(en U.S. dólares)...	
Cuentas y Dctos x Pagar	262,927	0
Otras cuentas por pagar	<u>0</u>	<u> </u>
Total	<u>262,927</u>	<u>0</u>

PATRIMONIO

Capital social - El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 29 de marzo del 2013.