

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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 Cotacollao, calle de los Cerezos S/N y Avenida Galo Plaza Lasso.

El periodo económico 2013, constituye el segundo año de actividad operativa.

No tiene personal en relación de dependencia.

Los Estados Financieros presentados al 31 de diciembre del 2013 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 2013

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		100.234.30	52.403.33
Activos por Impuestos Corrientes	1	6.323.62	4.512.00
Otros Activos		492.91	0.00
Total activos corrientes		<u>107.050.83</u>	<u>56.915.33</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de Inversión	2	443.723.07	456.861.51
Propiedades y Equipo	3	263.87	430.55
Total activos no corrientes		<u>443.986.94</u>	<u>457.292.06</u>
TOTAL		<u>551.037.77</u>	<u>514.207.39</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Prestamos	4	300.000.00	150.000.00
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5	124.597.99	113.994.19
Pasivos por Impuestos Corrientes	1	218.92	198.32
Total pasivo corrientes		<u>424.816.91</u>	<u>264.192.51</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas y Documentos por pagar	6	139.303.00	262.927.34
Pasivo por impuesto diferido		0.00	834.24
Total pasivo corrientes		<u>139,303.00</u>	<u>263,761.58</u>
Total pasivos		<u>564,119.91</u>	<u>527,954.09</u>
PATRIMONIO:			
Capital social		800.00	800.00
Resultado Acumulados		-14,546.70	0.00
Resultado del Ejercicio		664.56	-14,546.70
Total patrimonio		<u>-13,082.14</u>	<u>-13,746.70</u>
TOTAL		<u>551,037.77</u>	<u>514,207.39</u>


FERNANDO CORRAL J.
GERENTE


WALTER CONDOR
CONTADOR

NEGCORA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
INGRESOS POR ARRIENDOS	56,400.00	<u>56,400.00</u>
TOTAL INGRESOS	56,400.00	56,400.00
Gastos de administración	(20,434.94)	(23,567.87)
Costos financieros	<u>(35,300.50)</u>	<u>(47,378.83)</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	664.56	(14,546.70)



WALTER CONDOR
 CONTADOR

NEGCORA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

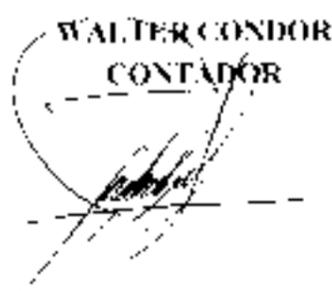
	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...			
Saldos al 31 de diciembre del 2011	800.00	-	-	800.00
Aporte Futura Capitalización		150,000.00		150,000.00
Resultado del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(14,546.70)</u>	<u>(14,546.70)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	800.00	150,000.00	(14,546.70)	136,253.30
Aporte Futura Capitalización		150,000.00		150,000.00
Reclasificación de Aportes		(300,000.00)		(300,000.00)
Resultado del periodo	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>664.56</u>	<u>664.56</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>800.00</u>	<u>0.00</u>	<u>-13,882.14</u>	<u>-13,082.14</u>


WALTER CONDOR
CONTADOR

NEGCORA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	<u>2013</u> (U.S. dólares)	<u>2012</u> (U.S. dólares)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	56,400.00	56,400.00
Pagos a proveedores	4,033.57	-4,993.83
Participación a trabajadores	0.00	0.00
Impuesto a la renta	-3,677.76	0.00
Intereses pagados	-35,300.50	-51,140.50
Otros gastos, neto	0.00	0.00
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>21,155.31</u>	<u>265.67</u>
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	0.00	500.00
Adquisición de propiedades de inversión	0.00	<u>-470,000.00</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	0.00	-470,500.00
 FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Prestamo Proveedor	-123,624.34	372,637.66
Prestamo Socios	<u>150,000.00</u>	<u>150,000.00</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>26,375.66</u>	<u>522,637.66</u>
 EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y bancos	47,830.97	52,403.33
Saldos al comienzo del año	<u>52,403.33</u>	0.00
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>100,234.30</u>	<u>52,403.33</u>

WALTER CONDOR
 CONTADOR



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 2013 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 periodo 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 imposables 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 periodo.

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 imposables. 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 periodo 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 no 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:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios cerrados a partir de:
NIC 32	Emienda: "Instrumentos financieros: presentación" - Activa o pasiva es requerimiento para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIIF 10, 12 y NIC 27	Emienda: "Consolidación de entidades de inversión" - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estén sujetos de la consolidación de la mayoría de sus filiales.	1 de enero del 2011
NIC 36	Emienda: "Deterioro de los activos" - Activa divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados.	1 de enero del 2011
NIC 39	Emienda: "Reconocimiento y medición de derivados" - Interpretación de la contabilización de los instrumentos de coberturas de acuerdo a criterios específicos.	1 de enero del 2011
NIIF 9	"Instrumentos financieros" - Impacta en la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
IFRIC 21	"Créditos" - Interpretación de la NIC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de enero del 2015

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 generen 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 2013, en el activo constituye el valor de las retenciones renta recibidas en este periodo. Valor que puede ser compensado con el impuesto a la renta resultante del siguiente periodo.

	(en U.S. dólares)	
	2,013	2,012
Impuesto a la Renta (CT)	<u>6,323.62</u>	<u>4,512.00</u>
Total	<u>6,323.62</u>	<u>4,512.00</u>

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

	(en U.S. dólares)	
	2,013	2,012
Obligaciones Corrientes con la Administración Tributaria	<u>218.92</u>	<u>198.32</u>
Total	<u>218.92</u>	<u>198.32</u>

2.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión es como sigue:

	(en U.S. dólares)	
	2,013	2,012
Terreno	33,440.58	33,440.58
Edificios	436,559.42	436,559.42
Depreciación Acumulada	<u>(26,276.93)</u>	<u>(13,138.49)</u>
	410,282.49	423,420.93
Total	<u>443,723.07</u>	<u>456,861.51</u>

3.- PROPIEDAD Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle del valor razonable de propiedad y equipo es como sigue:

	(en U.S. dólares)	
	2,013	2,012
Equipos de computación	500.00	500.00
Depreciación Acumulada	<u>(236.13)</u>	<u>(69.45)</u>
Total	<u>263.87</u>	<u>430.55</u>

4.- PRESTAMOS:

Corresponde a cuentas por pagar al accionista Fausto Corral A. Préstamo que no genera interés ni vencimiento definido.

5.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS:

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	...(en U.S. dólares)...	
Cuentas por Pagar Locales	116,522.12	105,918.32
Otras Cuentas por Pagar	8,075.87	8,075.87
	<u> -</u>	<u> -</u>
Total	<u>124,597.99</u>	<u>113,994.19</u>

6.- CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTE:

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	...(en U.S. dólares)...	
Cuentas por Pagar Locales	139,303.00	262,927.34
	<u> -</u>	<u> -</u>
Total	139,303.00	262,927.34

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 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 24 de marzo del 2014.