



Accountants &  
business advisers

35902

# **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2009 y 2008



**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios  
**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.**  
Manta, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los estados de resultados, estados de inversión de los socios y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales, que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886  
E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814  
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

**Opinión:**

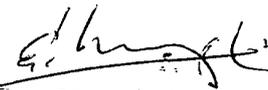
4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.

**Aplicación anticipada de las NIIF:**

5. A partir del 1 de enero del 2009 la Compañía adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF". La Compañía notificó a la Superintendencia de Compañías la adopción de este nuevo marco contable.

*PRF&Co,*

30 de abril de 2010  
Guayaquil, Ecuador



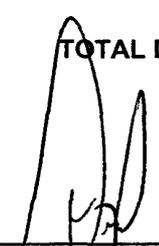
Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015



**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.****BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>		
Efectivo (Nota C)	3,809.08	18,625.76
Inversiones temporales		200.65
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	56,183.14	42,221.81
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>59,992.22</b>	<b>61,048.22</b>
<b>PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Nota E)</b>	<b>4,293,935.90</b>	<b>219,678.15</b>
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO Y OTROS ACTIVOS (Nota F)</b>	<b>1,282,598.21</b>	<b>599,900.00</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>5,636,526.33</b>	<b>880,626.37</b>
<b><u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	29,068.70	836,824.17
<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>29,068.70</b>	<b>836,824.17</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota H)</b>	<b>2,057,200.10</b>	
<b>INVERSIÓN DE LOS SOCIOS (Nota I)</b>		
Capital social	35,000.00	35,000.00
Reserva legal	5,469.35	4,340.17
Reserva facultativa	17,121.53	4,461.54
Resultados para aplicación NIIF	3,492,666.16	
Resultados acumulados	31 MAR 49	0.49
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</b>	<b>3,550,257.53</b>	<b>43,802.20</b>
	<b>5,636,526.33</b>	<b>880,626.37</b>

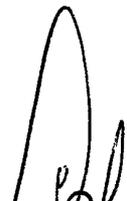
  
 Ing. Frank Velásquez Morillo  
 Representante Legal

  
 CBA Margoth Valencia García  
 Contadora General

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.****ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
<b>INGRESOS:</b>		
Arriendos	50,928.33	53,879.24
Instrumentos financieros	66,547.34	24,778.45
Otros ingresos (Nota J)	111,016.55	
	<u>228,492.22</u>	<u>78,657.69</u>
<b>COSTO Y GASTOS DE OPERACIÓN:</b>		
Gastos de administración	209,425.10	74,610.80
Gastos financieros	53.58	
	<u>209,478.68</u>	<u>74,610.80</u>
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>	19,013.54	4,046.89
Menos,		
Impuesto a la renta (Nota K)	7,721.76	2,207.26
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u>11,291.78</u>	<u>1,839.63</u>



Ing. Frank Velásquez Morillo  
Representante Legal



CBA. Margoth Valencia García  
Contadora General

**Vea notas a los estados financieros**

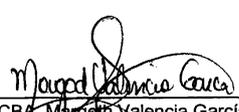
**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.****ESTADO DE INVERSIÓN DE LOS SOCIOS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresado en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Aporte para futuras Capitalizaciones</u>	<u>Resultados para aplicacion NIIF</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2007	200.00	4,156.21	7,406.36	30,000.00		
Utilidad neta						1,839.63
Aumento de capital	34,600.00		(4,600.00)	(30,000.00)		
Constitución de reserva legal		183.96	1,655.67			(1,839.63)
Ajuste	200.00		(0.49)			0.49
Saldo al 31 de diciembre del 2008	35,000.00	4,340.17	4,461.54	0.00	0.00	0.49
Constitucion de reservas		1,129.18	10,162.60			(11,291.78)
Ajustes por aplicacion NIIF					3,492,666.16	
Utilidad del ejercicio del 2009						11,291.78
Impuestos NIIF			2,497.39			
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>35,000.00</u>	<u>5,469.35</u>	<u>17,121.53</u>	<u>0.00</u>	<u>3,492,666.16</u>	<u>0.49</u>



Ing. Frank Velásquez Morillo  
Representante Legal



CBA. Margot Valencia García  
Contadora General

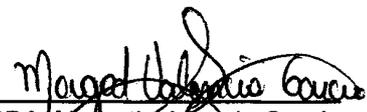
Vea notas a los estados financieros

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
<b>CONCILIACION DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Utilidad neta	11,291.78	1,839.63
Ajustes NIIF	442,501.98	
Depreciación	40,325.61	37,139.46
Ajuste en activos fijos	106,918.70	1,223.85
	<u>601,038.07</u>	<u>40,202.94</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Cuentas por cobrar	(13,961.33)	73,092.31
Inversiones temporales	200.65	(200.65)
Cuentas por pagar	(807,755.47)	71,776.43
	<u>(821,516.15)</u>	<u>144,668.09</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>(220,478.08)</b>	<b>184,871.03</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Inversiones en acciones	(680,200.82)	(154,500.00)
Adquisición de propiedades, planta y equipos	(1,171,337.88)	(13,999.54)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(1,851,538.70)</b>	<b>(168,499.54)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Aporte de socios	1,038,037.73	
Cuentas por pagar a largo plazo	1,019,162.37	
<b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>2,057,200.10</b>	<b>0.00</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO</b>	<b>(14,816.68)</b>	<b>16,371.49</b>
Saldo del efectivo al inicio del año	18,625.76	2,254.27
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u>3,809.08</u></b>	<b><u>18,625.76</u></b>

  
 Ing. Frank Velásquez Morillo  
 Representante Legal

  
 CBA. Malgoth Valencia García  
 Contadora General

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresadas en USDólares)

**A. NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.:**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Manta el 28 de julio del 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de septiembre del 2005. Su actividad principal es el arriendo de oficinas, departamentos y parqueos de su propiedad, ubicados en el edificio "El Navío" en la ciudad de Manta. Adicionalmente la Compañía está incursionando en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Manta, en terrenos de su propiedad.

**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Provisión para cuentas incobrables: La Compañía no estima necesario efectuar una provisión para cuentas de dudoso cobro, la recuperabilidad de la cartera es inmediata.

Las propiedades, maquinarias y equipos: Están registrados al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de las propiedades, maquinarias y equipos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Muebles y Enseres	10
Equipos de Oficina	10
Equipos Auxiliares	10
Equipos para Taller	10
Lancha	5
Software de Computación	3
Equipos de Computación	3

Las inversiones en acciones: Se registran a su valor de adquisición.

Ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.****B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

Impuesto a la Renta y la Participación de los trabajadores en las utilidades: Se registra en el momento de su pago contra los resultados acumulados.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

La Compañía no cuenta con personal, por lo que no calcula la participación de los trabajadores en las utilidades.

**C. EFECTIVO:**

Corresponden a saldo mantenido en la cuenta corriente del Banco del Pacifico.

**D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

		Al 31 de diciembre del	
		2009	2008
Cientes	(1)	33,331.90	27,773.09
Deudores diversos		1,010.00	600.00
Retenciones e impuestos		21,841.24	13,848.72
		<u>56,183.14</u>	<u>42,221.81</u>

(1) Incluye principalmente US\$30,000.00 por cobrar a Fideicomiso Fiadhot. Este valor fue provisionado el 31 de diciembre del 2009, y cobrado en marzo del 2010.

**E. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

	Saldo al 01-Ene-09	Adiciones	Ajuste por Avalúo	Ajuste o Venta	Saldo al 31-Dic-09
Costo:					
Terreno	153,071.76	363,486.45	2,533,442.52	(6,000.00)	3,044,000.73
Edificio		404,742.54	516,721.66		921,464.20
Muebles y enseres	61,546.08	19,663.20			81,209.28
Equipos de oficina	41,635.73				41,635.73
Equipos auxiliares	7,321.40	4,732.60			12,054.00
Equipos para taller	5,710.31				5,710.31
Lancha	12,617.21	10,178.57			22,795.78
Software de computación	6,133.45				6,133.45
Equipos de computación	43,143.67	3,138.00			46,281.67
	<u>331,179.61</u>	<u>805,941.36</u>	<u>3,050,164.18</u>	<u>(6,000.00)</u>	<u>4,181,285.15</u>
Menos: Depreciación acumulada	<u>(111,501.46)</u>	<u>(40,325.61)</u>	<u>(70,704.48)</u>	<u>(30,214.22)</u>	<u>(252,745.77)</u>
	<u>219,678.15</u>	<u>765,615.75</u>	<u>2,979,459.70</u>	<u>(36,214.22)</u>	<u>3,928,539.38</u>
Activos fijos en tránsito		<u>365,396.52</u>			<u>365,396.52</u>
	<u>219,678.15</u>	<u>1,131,012.27</u>	<u>2,979,459.70</u>	<u>(36,214.22)</u>	<u>4,293,935.90</u>

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.****F. INVERSIONES A LARGO PLAZO Y OTROS ACTIVOS:**

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Derechos fiduciarios	(1)	621,200.82	
Impuestos diferidos		2,497.39	
Inversiones permanentes	(2)	658,900.00	599,900.00
		<u>1,282,598.21</u>	<u>599,900.00</u>

(1) Corresponde a Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "Portal del Mar" por US\$620,200.82 y US\$1,000.00 por aporte de constitución de dicho Fideicomiso. (Ver nota M)

(2) A continuación detalle de las inversiones:

<u>Compañía</u>	<u>No. de Acciones</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor Costo</u>	<u>Valor en libros</u>	
				<u>2009</u>	<u>2008</u>
Manhost S.A.	720,500	1.00	720,500.00	(1) 624,900.00	599,900.00
Fideicomiso GM Hotel	6	5,000.00	30,000.00	30,000.00	
Guayhost S.A.	1	4,000.00	4,000.00	4,000.00	
				<u>658,900.00</u>	<u>599,900.00</u>

(1) Corresponde al 10.92% (En el 2008 10.58%) del total de las acciones de la Compañía Manhost S.A.

**G. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveedores	(1)	12,970.82	27,193.32
Compañías relacionadas (Nota L)			801,660.21
Anticipo de clientes		2,500.00	
Depósitos en garantía		3,930.00	4,650.00
Impuestos fiscales		9,667.88	3,320.64
		<u>29,068.70</u>	<u>836,824.17</u>

(1) Incluye principalmente US\$10,336.00 por pagar al Fideicomiso GM Hotel por pago de dividendo en compra de acciones.

**H. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Corresponden a saldos por pagar entre compañías relacionadas. Estos valores no generan intereses ni fecha específica de vencimiento para el pago (Ver Nota L).

**I. INVERSIÓN DE LOS SOCIOS:**

**Capital social:** Representan 35,000 participaciones autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 cada una.

El 16 de julio del 2008, se resolvió el aumento del capital social de la Compañía en la suma de US\$34,600.00, que se pagó mediante la capitalización de la Aportes para futuras capitalizaciones por US\$30,000.00 y Reserva Facultativa por US\$4,600.00. El aumento del capital se inscribió en el Registro Mercantil el 31 de diciembre del 2008.

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.****I. INVERSIÓN DE LOS SOCIOS: (Continuación)**

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir, el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar al menos el 20% del capital suscrito y pagado. La Compañía transfirió el 10% en el 2008. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Reserva facultativa:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

**Resultados acumulados:** Corresponde a las utilidades que luego de las deducciones legales están a disposición de los socios.

**J. OTROS INGRESOS:**

En el 2009, Incluye principalmente US\$95,243.39 correspondientes al ajuste efectuado por avalúo de terreno.

**K. IMPUESTO A LA RENTA:**

El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades. La base de cálculo de determinó como sigue:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Utilidad contable	19,013.54	4,046.89
Gastos no deducibles	11,873.51	4,782.14
<b>Base imponible para impuesto a la renta</b>	<b>30,887.05</b>	<b>8,829.03</b>
Impuesto a la Renta	7,721.76	2,207.26

**L. COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

Los saldos más importantes que se mantienen con compañías relacionadas son como sigue:

	<b>Por pagar</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Corto plazo:</b>		
Marzam Cía. Ltda.		27,155.66
Naviera Marnizam Cía. Ltda.		453,699.06
Mardcomsa Cía. Ltda.		320,773.91
Agrotrader Manabi S.A.		13.64
Biralisa		17.94
<b>Largo plazo:</b>		
Marzam Cía. Ltda.	429,830.17	
Naviera Marnizam Cía. Ltda.	468,885.80	
Marítima de Comercio Cía. Ltda.	11,490.00	
Agrotrader S.A.	108,956.40	
Otras	(1) 1,038,037.73	
	<b>2,057,200.10</b>	<b>801,660.21</b>

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.****L. COMPAÑÍAS RELACIONADAS:** (Continuación)

- (1) Corresponden a valores por pagar Maria Pilar Zambrano y a Mariano Zambrano Vera, por préstamos para capital de trabajo.

Las transacciones con partes relacionadas se han efectuado en condiciones similares a las que normalmente se realiza en el mercado. Estas cuentas no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento definida.

A continuación presentamos un detalle de transacciones con partes relacionadas.

	<u>Prestamos por Pagar</u>	<u>Saldo al 31-12-09</u>
Marítima de Comercio Cía. Ltda.	5	5
Agrotrader S.A.	2	2
Naviera Marnizam Cía. Ltda.	7	7
Marzam Cía. Ltda.	19	19
Ing. Mariano Zambrano	9	9
	<u>42</u>	<u>42</u>

**M. FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DENOMINADO "PORTAL DEL MAR":**

<b>Fecha:</b>	19 de febrero del 2009
<b>Fideicomitente:</b>	Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.
<b>Beneficiario Principal:</b>	Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.
<b>Fiduciaria:</b>	Integrasa S.A. Administradora de Fideicomisos (Integrasa).
<b>Patrimonio Autónomo:</b>	Se conforma por el conjunto de 3 lotes de terreno ubicados en el barrio Nueva Esperanza, entregados a través del presente instrumento público.
<b>Transferencia de bienes:</b>	Mediante instrucción expresa del Fideicomitente, se transfiere a título de Fideicomiso Mercantil Irrevocable, los 3 lotes de terreno unificados ubicados en las inmediaciones del barrio "Nueva Esperanza" de la parroquia Tarqui.
<b>Objeto y finalidad:</b>	Mantener la titularidad jurídica de los bienes transferidos en el presente acto. Según lo previsto, garantizar la tenencia y transferencia a cualquier título o modo de los bienes que conforman el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil de Administración Portal del Mar.

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.****N. IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF:**

A partir del 1 de enero del 2009 la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas. La Compañía notificó de este hecho el 12 de noviembre del 2009 a la Superintendencia de Compañías.

Conforme a lo exigido a la NIIF 1, la información contenida al 31 de diciembre del 2008 se presenta para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre del 2009.

Los principales criterios adoptados en el periodo de transición son los siguientes:

- Las propiedades planta y equipo (Edificios y terrenos) se han revaluado.
- Se estableció el valor residual y la vida útil de cada uno de los bienes según avalúo del perito.
- Se efectuó una revisión de las cuentas contables y se ajustaron a su valor razonable.

**CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO INICIAL AL 1 DE ENERO DE 2009  
(FECHA DE TRANSICIÓN A LAS NIIF)**

CUENTAS	SALDO NEC	AJUSTES	SALDO NIIF
	39.813.00	39.814.00	39.814.00
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Caja – Bancos	18,625.76		18,625.76
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	27,773.09		27,773.09
Otros activos corrientes	14,649.37		14,649.37
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>61,048.22</b>		<b>61,048.22</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad. planta y equipo	66,606.39	3,820,209.74	3,886,816.13
Activos intangibles	153,071.27		153,071.27
Otros activos no corrientes	599,900.00		599,900.00
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>819,577.66</b>	<b>3,820,209.74</b>	<b>4,639,787.40</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>880,625.88</b>	<b>3,820,209.74</b>	<b>4,700,835.62</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas y documentos por pagar	31,843.32		31,843.32
Obligaciones con el Estado	3,320.64		3,320.64
Cuentas por pagar compañías relacionadas	801,660.21	327,543.09	1,129,203.30
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>836,824.17</b>	<b>327,543.09</b>	<b>1,164,367.26</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>836,824.17</b>	<b>327,543.09</b>	<b>1,164,367.26</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	35,000.00		35,000.00
Reservas Legal. Facultativa y Estatutarias	8,801.71		8,801.71
Resultados acumulados aplicación NIIF por primera vez		3,492,666.65	3,492,666.65
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>43,801.71</b>	<b>3,492,666.65</b>	<b>3,536,468.36</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>880,625.88</b>	<b>3,820,209.74</b>	<b>4,700,835.62</b>

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.****O. HECHOS SUBSECUENTES:**

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2009, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.