



Accountants &
business advisers

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2011 y 2010



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 estados sobre la posición financiera por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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 Internacionales de Información Financiera - NIIF**. 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 | 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, Edificio 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 2011 y 2010, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las **Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF** descritas en la Nota B.



2 de marzo del 2012
Guayaquil, Ecuador

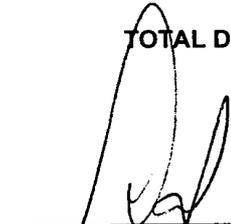


Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.**ESTADOS SOBRE LA POSICION FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CIRCULANTE:		
Efectivo (Nota C)	12,909.04	7,981.19
Documentos y cuentas por cobrar (Nota D)	239,514.25	202,973.95
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	252,423.29	210,955.14
PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Nota E)	6,497,415.24	5,494,129.47
INVERSIONES A LARGO PLAZO Y OTROS ACTIVOS (Nota F)	3,504,055.70	1,860,683.74
TOTAL DEL ACTIVO	10,253,894.23	7,565,768.35
<u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	282,323.17	41,618.50
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	282,323.17	41,618.50
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota H)	6,639,775.29	3,982,872.09
INVERSIÓN DE LOS SOCIOS (Nota I)		
Capital social	35,000.00	35,000.00
Reserva legal	5,469.35	5,469.35
Reserva facultativa	23,224.55	19,888.78
Aplicación de NIIF	3,433,832.89	3,492,666.16
Resultados acumulados	(165,731.02)	(11,746.53)
	3,331,795.77	3,541,277.76
TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS	10,253,894.23	7,565,768.35


 Ing/ Frank Velásquez Morillo
 Representante Legal


 Patricia Parraga
 Contadora General

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
INGRESOS:		
Arriendos	66,572.48	42,869.55
	66,572.48	42,869.55
COSTO Y GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos operativos	183,328.06	140,586.65
Gastos financieros	412.14	2,773.37
	183,740.20	143,360.02
PERDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(117,167.72)	(100,490.47)
Impuesto a la renta (Nota J)		
Perdida operacional	(117,167.72)	(100,490.47)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
Venta de activos fijos	124,678.80	178.57
Dividendos recibidos	30,549.34	88,026.96
Ajuste de Fideicomiso Portal del Mar		
Perdidas de inversiones	(88,335.26)	
Perdidas en ventas de activos fijos	(73,752.23)	
Ajustes		538.41
Total Otros resultados integrales	(6,859.35)	88,743.94
RESULTADO INTEGRAL	(124,027.07)	(11,746.53)



Ing. Frank Velásquez Morillo
Representante Legal



Patricia Parraga
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.**ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS SOCIOS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados para aplicación NIIF	Resultados Acumulados
Saldo al 1 de enero del 2010	35,000.00	5,469.35	17,121.53	3,492,666.16	0.49
Resultado integral					(11,746.53)
Ajuste por impuesto diferido			2,767.25		
Ajuste					(0.49)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	35,000.00	5,469.35	19,888.78	3,492,666.16	(11,746.53)
Resultado Integral					(124,027.07)
Ajuste por impuesto diferido			3,335.77		
Ajustes por Impuesto a la Renta 2010					(29,957.42)
Reclasif. Venta de Activos Fijos 2011				(58,833.27)	
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>35,000.00</u>	<u>5,469.35</u>	<u>23,224.55</u>	<u>3,492,666.16</u>	<u>(165,731.02)</u>


Irig. Frank Velásquez Morillo
Representante Legal

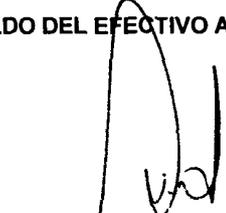

Patricia Parfaga
Contadora General

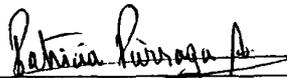
Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2011	2010
CONCILIACION DEL RESULTADO INTEGRAL CON EL EFECTIVO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
RESULTADO INTEGRAL	(124,027.07)	(11,746.53)
Más gastos e ingresos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciación	51,608.93	50,061.55
Ajuste en activos fijos		
	<u>(72,418.14)</u>	<u>38,315.02</u>
ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Cuentas por cobrar	(36,540.30)	(146,790.81)
Cuentas por pagar	210,747.25	12,549.31
	<u>174,206.95</u>	<u>(134,241.50)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	101,788.81	(95,926.48)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones en acciones	(1,482,412.74)	(575,318.28)
Ventas de propiedades, planta y equipos	133,241.46	
Adquisición de propiedades, planta y equipos	(1,246,969.43)	(1,250,255.12)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(2,596,140.71)</u>	<u>(1,825,573.40)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aporte de socios		
Cuentas por cobrar a largo plazo	(157,623.45)	
Cuentas por pagar a largo plazo	2,656,903.20	1,925,671.99
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	2,499,279.75	1,925,671.99
AUMENTO (DISMINUCION) DEL EFECTIVO	4,927.85	4,172.11
Saldo del efectivo al inicio del año	7,981.19	3,809.08
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>12,909.04</u>	<u>7,981.19</u>


 Ing. Frank Velásquez Morillo
 Representante Legal


 Patricia Parraza
 Contadora General

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(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 US Dólares y, a partir del ejercicio económico 2010, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2009, las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2009, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2008. (Ver nota M).

Adopción de las normas internacionales de información financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2008 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2009, han sido preparados sobre la base de las NIIFs.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las normas internacionales de información financiera aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2009, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2009.

En la nota M se describe los principales ajustes registrados el 1 de enero del 2009 y que, sirven para reeditar los estados financieros previamente publicados, con corte al 31 de diciembre del 2008.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.

B. RESUMEN DE LAS PRACTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:
(Continuación)

Activos financieros: Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones u otras y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

Las propiedades, maquinarias y equipos: Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Para la adaptación a NIIF, se avaluaron los bienes a través de peritos calificados, según lo permite el párrafo 31 de NIIF 16. El efecto del avalúo, que fue un incremento en el valor neto, se registró en la cuenta patrimonial, según el párrafo 39 de NIIF 16.

Los cálculos para la depreciación se determinan sobre la base de los años de vida útil establecidos por los peritos evaluadores, según párrafo 50 de NIIF 16.

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. Los incrementos y disminuciones por valuación son registrados en cuenta de resultados.

Otras provisiones y pasivos: Se registran al valor estimado por la administración o al valor nominal de la obligación, como lo permite el párrafo 46 de NIC 37.

Ingresos ordinarios: Se originan en la venta de productos que comercializa la Empresa. Se reconocen en resultados cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprador, como lo establece el párrafo 14 de NIC 18. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de NIC 1.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

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

Deterioro del valor: La Compañía contrata peritos evaluadores para valorar sus principales activos fijos, por lo que el efecto de cualquier deterioro se refleja en el resultado final de la valuación. Considerando los lineamientos de NIC 36, la administración considera que no existen indicios de deterioro en sus otros activos aplicables.

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	
		2011	2010
Clientes	(1)	104,139.11	63,343.95
Deudores diversos		103,408.38	74,457.75
Retenciones e impuestos		31,966.76	65,172.25
		<u>239,514.25</u>	<u>202,973.95</u>

(1) Incluye principalmente US\$44,279.28 por cobrar a Fideicomiso Fiadhot.

E. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	Saldo al			Saldo al
Costo:	01-ene-11	Adiciones	Ventas	31-dic-11
Terreno	3,559,205.84	97,123.71		3,656,329.55
Edificio	1,007,964.20	147,130.01	(131,312.52)	1,023,781.69
Muebles y enseres	82,059.28			82,059.28
Equipos de oficina	41,635.73			41,635.73
Equipos auxiliares	19,549.31			19,549.31
Lancha	40,303.86			40,303.86
Vehículo	19,678.80		(19,678.80)	0.00
Software de computación	6,133.45	5,960.52		12,093.97
Equipos de computación	63,078.61			63,078.61
	<u>4,839,609.08</u>	<u>250,214.24</u>	<u>(150,991.32)</u>	<u>4,938,832.00</u>
Menos: Depreciación acumulada	<u>(302,807.32)</u>	<u>(51,608.93)</u>	<u>17,749.86</u>	<u>(336,666.39)</u>
	<u>4,536,801.76</u>	<u>198,605.31</u>	<u>(133,241.46)</u>	<u>4,602,165.61</u>
Activos fijos en tránsito	957,327.71	937,921.92		1,895,249.63
	<u>5,494,129.47</u>	<u>1,136,527.23</u>	<u>(133,241.46)</u>	<u>6,497,415.24</u>

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

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Derechos fiduciarios	(1)	621,182.87	621,182.87
Impuestos diferidos		8,600.41	5,264.64
Inversiones permanentes	(2)	2,716,648.97	1,234,236.23
Compañías relacionadas (Nota K)		157,623.45	
		<u>3,504,055.70</u>	<u>1,860,683.74</u>

(1) Corresponde a Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "Portal del Mar". (Ver nota L)

(2) A continuación se detalla las inversiones:

<u>Compañía</u>	<u>No. de Acciones</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor Costo</u>	Al 31 de diciembre del	
				2011	2010
Marítima de Comercio Cía. Ltda.	590,524	1.00		(3) 487,000.98	575,336.23
Manhost S.A.	720,500	1.00	720,500.00	689,900.00	624,900.00
Fideicomiso GM Hotel	6	5,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
Guayhost S.A.	1	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00
Corservigesa				1,505,747.99	
				<u>2,716,648.97</u>	<u>1,234,236.23</u>

(3) Corresponde a acciones cedidas por Naviera Marnizam Cía. Ltda.

G. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Proveedores	(1)	190,552.86	17,477.55
Anticipo de clientes		83,707.01	15,752.67
Depósitos en garantía		3,540.00	1,830.00
Impuestos fiscales		4,523.30	6,558.28
		<u>282,323.17</u>	<u>41,618.50</u>

(1) Incluye principalmente US\$127,474.79 por pagar a Compañía de Operaciones S.A. CONARABE.

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 K.

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.

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.

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

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.

Aplicación NIIF: En esta cuenta se registran los ajustes por avalúo aplicados a los buques como uno de los principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

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

J. 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:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Utilidad contable	(124,027.07)	3,441.79
Mas:		
Gastos no deducibles (1)	126,512.44	25,310.71
Participación de los trabajadores en la utilidad atribuible a ingresos exentos y dividendos		13,204.04
Menos:		
Ingresos exentos por dividendos		(88,026.96)
Base imponible para impuesto a la renta	<u>23,481.57</u>	<u>(46,070.42)</u>
Anticipo Impuesto a la Renta 2011	<u>37,290.87</u>	

(1) A continuación un detalle de los gastos no deducibles:

Intereses y multas	850.61
GND por VPP	88,335.26
Donaciones	35.70
Gastos por Pagar sin sustento	<u>37,290.87</u>
	<u>126,512.44</u>

K. COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

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

	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	
	2011	2011	2010
Marzam Cía. Ltda.	110,000.00	1,938,598.69	1,009,758.71
Naviera Marnizam Cía. Ltda.		1,128,127.80	1,083,144.18
Marítima de Comercio Cía. Ltda.			31,490.00
Automotores Manabitas		103,407.38	40,974.53
Biralisa Cía. Ltda.		44,737.60	28,367.30
Agrotrader S.A.		82,451.40	108,956.40
Globaltrader	47,623.45		27,765.10
Otras			
(1)	<u>157,623.45</u>	<u>3,332,452.42</u>	<u>1,652,415.87</u>
		<u>6,629,775.29</u>	<u>3,982,872.09</u>

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.**K. COMPAÑIAS RELACIONADAS:** (Continuación)

- (1) Corresponden a valores por pagar a accionistas, por préstamos para capital de trabajo.

A continuación las compras y ventas realizadas a sus relacionadas:

	<u>Ventas</u>	<u>Compras</u>
Marzam Cía. Ltda.		156,777.56
Automotores Manabitas Cía. Ltda.		12,048.52
Navierna Marnizan Cía. Ltda.	23,029.92	60,901.58
Globaltrader	47,623.45	
	<u>70,653.37</u>	<u>229,727.66</u>

L. FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DENOMINADO "PORTAL DEL MAR":

- Fecha:** 19 de febrero del 2009
- Fideicomitente:** Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.
- Beneficiario Principal:** Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.
- Fiduciaria:** Integrasa S.A. Administradora de Fideicomisos (Integrasa).
- Patrimonio Autónomo:** Se conforma por el conjunto de 3 lotes de terreno ubicados en el barrio Nueva Esperanza, entregados a través del presente instrumento público.
- Transferencia de bienes:** 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.
- Objeto y finalidad:** 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.**M. CÓDIGO ORGÁNICO DE LA PRODUCCIÓN, COMERCIO E INVERSIONES:**

El 16 de noviembre de 2010, la Asamblea Nacional emitió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que incluye incentivos y estímulos de desarrollo económico.

Entre los incentivos de carácter general, se establece la reducción progresiva de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años, la exoneración de impuesto a la salida de divisas para las operaciones de financiamiento externo, la exoneración del anticipo al impuesto a la renta por cinco años para toda inversión nueva, y la reforma al cálculo del anticipo del impuesto a la renta. Este Código aún no cuenta con un reglamento que norme su aplicación y cumplimiento.

N. HECHOS SUBSECUENTES:

A la fecha de presentación de estos estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre del 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.