

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

Informe sobre el examen de los estados financieros

Año terminado  
al 31 de diciembre del 2012



## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.** los que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y, un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en US Dólares).

### **Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. 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.

### **Responsabilidad del Auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó 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 para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales.

Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia 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, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de 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 incluye evaluar lo apropiado de 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.

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2012 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

**Otros asuntos:**

5. Los estados financieros de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.** por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, fueron auditados por otro auditor quien expresó una opinión sin salvedades, emitida con fecha 2 de marzo del 2012.

OHM & Co

17 de Abril del 2013  
Guayaquil, Ecuador



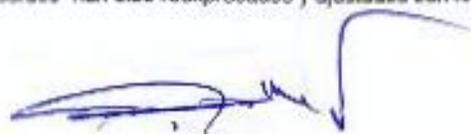
Chafick Mahauad  
Superintendencia de Compañías  
RNAE-833

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

|                                  |        | Años terminados al<br>31 de diciembre de |                          |
|----------------------------------|--------|--|--------------------------|
|                                  |        | 2012                                     | 2011 (*)                 |
| <b>ACTIVO</b>                    |        |  |                          |
| <b>Activo corriente</b>          |        |  |                          |
| Efectivo                         |        |  | 12,909                   |
| Cuentas por cobrar comerciales   | Nota D | 1,351,634                                | 122,547                  |
| Activos por impuestos corrientes |        | 57,276                                   | 31,967                   |
| Otros activos corrientes         |        | 351,697                                  | 85,000                   |
|                                  |        | <u>1,760,607</u>                         | <u>252,423</u>           |
| <b>Activo no corriente</b>       |        |  |                          |
| Activos fijos                    | Nota E | 3,312,920                                | 4,602,166                |
| Inversiones en asociadas         | Nota F | 642,032                                  | 487,001                  |
| Otros activos                    | Nota G | 6,859,244                                | 4,912,304                |
|                                  |        | <u>10,814,196</u>                        | <u>10,001,471</u>        |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>          |        | <u><b>12,574,803</b></u>                 | <u><b>10,253,894</b></u> |
| <b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>       |        |  |                          |
| <b>Pasivo corriente</b>          |        |  |                          |
| Cuentas y documentos por pagar   |        | 49,764                                   | 277,800                  |
| Impuestos por pagar              |        | 48,504                                   | 4,529                    |
|                                  |        | <u>98,268</u>                            | <u>282,329</u>           |
| <b>Pasivo no corriente</b>       |        |  |                          |
| Cuentas por pagar largo plazo    | Nota H | 7,771,966                                | 6,639,775                |
|                                  |        | <u>7,771,966</u>                         | <u>6,639,775</u>         |
| <b>PATRIMONIO</b>                | Nota I |  |                          |
| Capital social                   |        | 35,000                                   | 35,000                   |
| Reservas                         |        | 169,278                                  | (30,139)                 |
| Otros resultados integrales      |        | 1,173,356                                |                          |
| Resultados acumulados            |        | 3,326,935                                | 3,326,935                |
|                                  |        | <u>4,704,569</u>                         | <u>3,331,796</u>         |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b> |        | <u><b>12,574,803</b></u>                 | <u><b>10,253,894</b></u> |

(\*) Los saldos han sido reexpresados y ajustados con fines comparativos, como se explica en Nota C.



Julio Carvalho  
Gerente General



Telma Zamora  
Contadora

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

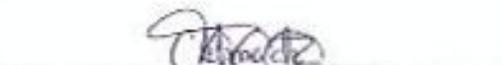
(Expresados en USDólares)

|   | Años terminados al<br>31 de diciembre de |                  |
|---|--|------------------|
|   | 2012                                     | 2011 (*)         |
| Prestación de servicios   | 251,741                                  | 66,572           |
| Dividendos recibidos  | 423,553                                  | 30,549           |
| <b>Ingresos de actividades ordinarias</b>   | <b>675,294</b>                           | <b>97,122</b>    |
| <b>Utilidad bruta</b>   | <b>675,294</b>                           | <b>97,122</b>    |
| Otros ingresos operativos   | 209,658                                  | 50,927           |
| Gastos de administración  | (651,045)                                | (183,328)        |
| Otros operativos  | (814)                                    |                  |
| <b>Utilidad operativa</b>   | <b>233,093</b>                           | <b>(35,280)</b>  |
| Gastos financieros  | (102)                                    | (412)            |
| Participación en la utilidad neta de asociada   | <i>Nota F</i> 154,631                    | (88,335)         |
| <b>Utilidad antes de impuesto y participación de los<br/>trabajadores en las utilidades</b> | <b>387,622</b>                           | <b>(124,027)</b> |
| Impuesto a la renta   | <i>Nota J</i> (47,915)                   |                  |
| <b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>   | <b>339,707</b>                           | <b>(124,027)</b> |
| Otros resultados integrales   |  |                  |
| Superávit por reavalúo de activos fijos   | 1,173,356                                |                  |
| <b>RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>   | <b>1,513,063</b>                         | <b>(124,027)</b> |

(\*) Los saldos han sido reexpresados y ajustados con fines comparativos, como se explica en Nota C



Julio Carvallo  
Gerente General



Telma Zamora  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

NEGOCIOS INMOBILIARIOS MEGCORP C.A. LTDA.

ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en US\$ mil)

|  | Reservas: |             | Otros resultados<br>Integrales | Resultados acumulados:                     |                                       | Total<br>Pasivación |
|--|-----------|-------------|--------------------------------|--|---------------------------------------|---------------------|
|  | Legal     | Facultativa |                                | Ajustes por<br>adopción NIF<br>primera vez | Ganancias<br>(Pérdidas)<br>acumuladas |                     |
| Saldo al 1 de enero del 2011               | 5,469     | 19,889      | 25,358                         | 3,482,665                                  | (11,747)                              | 3,480,919           |
| Resultado integral del ejercicio 2011      | -         | -           | -                              | -  | (124,027)                             | (124,027)           |
| Ajustes por impuestos a la renta corriente | -         | -           | -                              | -  | (29,957)                              | (29,957)            |
| Ajustes por impuesto diferido              | -         | 3,336       | 3,336                          | -  | -                                     | 3,336               |
| Ajustes por venta de activos fijos         | -         | (59,033)    | (59,833)                       | -  | -                                     | (59,833)            |
| Saldo al 31 de diciembre del 2011 (*)      | 5,469     | (50,605)    | (30,139)                       | 3,482,665                                  | (165,791)                             | 3,326,835           |
| Resultado integral del ejercicio 2012      | 89,571    | 265,736     | 339,707                        | 1,173,355                                  | 939,707                               | 1,513,063           |
| Constitución de reservas                   | -         | (140,290)   | (140,250)                      | -  | (339,707)                             | (339,707)           |
| Ajustes por avales activos años anteriores | -         | -           | -                              | -  | -                                     | (140,250)           |
| Saldo al 31 de diciembre del 2012          | 95,040    | 125,338     | 199,278                        | 3,650,696                                  | (165,791)                             | 4,704,560           |

(\*) Los saldos han sido reconocidos y ajustados con fines comparativos, como se explica en Nota C

  
 Julio Carralbo  
 Gerente General

  
 Tolma Zamora  
 Contadora

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

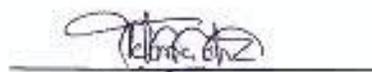
(Expresados en USDólares)

|   | Años terminados al<br>31 de diciembre de |             |
|---|--|-------------|
|   | 2012                                     | 2011 (*)    |
| <b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>  |  |             |
| Efectivo recibido de clientes   | 320,598                                  | 66,572      |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados                                   | (913,785)                                | (83,256)    |
| Dividendos recibidos  | 423,553                                  | 30,549      |
| Egresos financieros   | (102)                                    | (412)       |
| Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de<br>operación | (169,736)                                | 13,454      |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>  |  |             |
| Adquisición de activos fijos  | Nota E (39,106)                          | (1,246,969) |
| Inversiones en acciones   | (295,883)                                | (1,394,078) |
| Venta de activos fijos  |  | 133,241     |
| Inversiones en derechos fiduciario, neto                                    | (797,598)                                |             |
| Adquisición de participación en asociadas                                   | (400)                                    |             |
| Efectivo neto usado en las actividades de inversión                         | (1,132,987)                              | (2,507,806) |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>                                       |  |             |
| Otras cuentas largo plazo   |  | (157,623)   |
| Financiamiento de anticipos de clientes                                     | 154,386                                  |             |
| Financiamiento devuelto a accionista  | (334,361)                                |             |
| Financiamiento de compañías relacionadas, neto                              | 1,469,789                                | 2,656,903   |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de<br>financiamiento           | 1,289,814                                | 2,499,280   |
| <b>AUMENTO DEL EFECTIVO</b>   | (12,909)                                 | 4,928       |
| Saldo del efectivo al inicio del año  | 12,909                                   | 7,981       |
| <b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>                                  | -  | 12,909      |

(\*) Los saldos han sido reexpresados y ajustados con fines comparativos, como se explica en Nota C



Julio Carvallo  
Gerente General



Telma Zamora  
Contadora

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

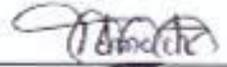
(Expresados en USDólares)

|  | Años terminados al<br>31 de diciembre de |                  |
|--|--|------------------|
|  | 2012                                     | 2011 (*)         |
| <b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON<br/>EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN LAS<br/>ACTIVIDADES DE OPERACION</b> |  |                  |
| <b>UTILIDAD NETA</b>   | 339,707                                  | (124,027)        |
| Partidas conciliatorias:   |  |                  |
| Provisión para cuentas incobrables   | Nota D(2) 12,780                         |                  |
| Depreciación   | Nota E 39,613                            | 51,609           |
| Participación en la utilidad neta de asociada  | Nota F (154,631)                         | (88,335)         |
|  | <u>237,469</u>                           | <u>(160,753)</u> |
| <b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>  |  |                  |
| Cuentas y documentos por cobrar comerciales  | 68,856                                   | (36,540)         |
| Impuestos corrientes, neto   | 18,672                                   |                  |
| Otros activos corrientes   | (266,697)                                |                  |
| Cuentas y documentos por pagar   | (228,036)                                | 210,747          |
|  | <u>(407,205)</u>                         | <u>174,207</u>   |
| <b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE<br/>LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                                      | <u>(169,736)</u>                         | <u>13,454</u>    |

(\*) Los saldos han sido reexpresados y ajustados con fines comparativos, como se explica en Nota C



Julio Carvalho  
Gerente General



Telma Zamora  
Contadora