

NEGOCIOS INMOBILIARIOS
NEGOCORP CIA. LTDA.

Informe sobre el examen de los estados financieros

Años terminados

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.

Informe sobre el examen de los estados financieros
Años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

INDICE DE CONTENIDO

	<u>Página</u>
Dictamen de los auditores independientes	2 – 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7 – 8
Notas a los estados financieros	9 – 30

ABREVIATURAS UTILIZADAS:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
No.	-	Número
R.O.	-	Registro Oficial
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
CAE	-	Corporación Aduanera del Ecuador
CONCAL	-	Consejo Nacional de Calidad
INEN	-	Instituto Ecuatoriano de Normalización
LRTI	-	Ley de Régimen Tributario Interno
RALRTI	-	Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.**, los cuales incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de 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 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 calificada.

Guayaquil

Av. Miguel H. Alcívar y Eleodoro Arboleda
Edificio Plaza Center Piso 3, Oficina 308
Telf.: +593 (4) 2280318 | 2290006 | 2290025

Quito

Avenida de los Shyris y Suecia
Edificio Renazzo Plaza Piso 4, Ofi. 409
Telf.: +593 (2) 3331027 | 2262908

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera **NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF descritas en la Nota B.



25 de abril del 2014
Guayaquil, Ecuador

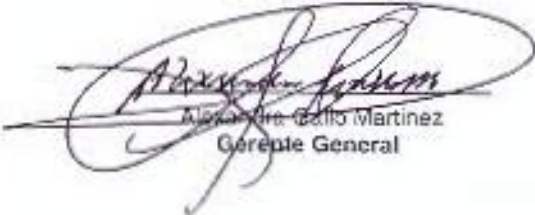


Chafick Mahauad
Superintendencia de Compañías
RNAE – 833

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

(Expresados en USDólares)

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
ACTIVO			
Activo corriente:			
Cuentas por cobrar comerciales	Nota D	73,516	1,351,634
Activos por impuestos corrientes	Nota E	82,786	57,278
Otras cuentas por cobrar	Nota F	521,025	351,697
		<u>677,327</u>	<u>1,760,607</u>
Activo no corriente:			
Propiedad, planta y equipo	Nota G	4,345,370	3,312,920
Inversiones en asociadas	Nota H	695,679	642,032
Instrumentos de patrimonio	Nota I	2,591,830	2,679,411
Derechos fiduciarios	Nota J	20,706	4,170,287
Cuentas por cobrar	Nota P	213,861	9,546
Activos no corrientes mantenidos para la venta	Nota K	5,642,818	-
		<u>13,510,268</u>	<u>10,814,196</u>
TOTAL DEL ACTIVO		14,187,595	12,574,803
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar		89,776	49,764
Impuestos por pagar		62,031	48,504
		<u>151,807</u>	<u>98,268</u>
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar	Nota L	9,231,178	7,771,966
		<u>9,231,178</u>	<u>7,771,966</u>
TOTAL DEL PASIVO		9,382,985	7,870,234
PATRIMONIO			
Capital social		35,000	35,000
Reservas		269,319	169,278
Otros resultados integrales		1,173,366	1,173,356
Resultados acumulados		3,326,935	3,326,935
TOTAL DEL PATRIMONIO	Nota M	4,804,610	4,704,569
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		14,187,595	12,574,803



Alexander Gallo Martínez
Gerente General



Daniel Molina
Contador

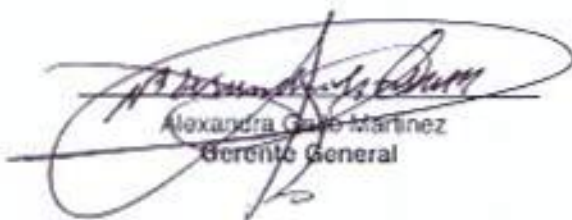
Vea notas a los estados financieros

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CÍA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Prestación de servicios		69,416	251,741
Dividendos recibidos de no asociados		650,384	423,553
Intereses ganados y otros		143,887	209,658
Ingresos de actividades ordinarias	<i>Nota N</i>	863,687	884,952
Costos de venta		(454)	-
Utilida bruta		863,233	884,952
Gastos administrativos		(760,951)	(651,045)
Gastos financieros		(108)	(102)
Otros gastos		(10)	(814)
Utilida operativa		102,164	232,991
Dividendos recibidos de asociadas	<i>Nota H</i>	53,647	154,631
Utilidad antes de impuesto y participación de los trabajadores en las utilidades		155,811	387,622
Impuesto a la renta	<i>Nota O</i>	(55,770)	(47,915)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		100,041	339,707
Otros resultados integrales			
Superávit por reavalúo de activos fijos			1,173,356
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		100,041	1,513,063


 Alexandra Gato Martínez
 Gerente General


 Daniel Molina
 Contador

Vea notas a los estados financieros

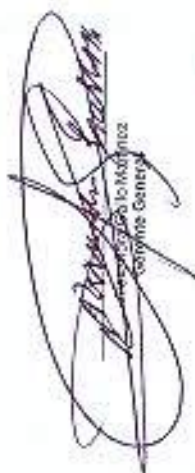
NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

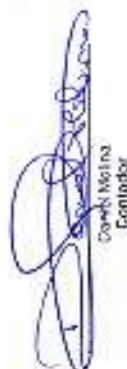
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresados en US\$ mil)

	Reservas			Resultados acumulados:			
	Capital social	Legal	Reservación	Otros resultados integrales	Ajustes por adopción NIIF primer vez	Ganancias (Pérdidas) acumuladas	Total Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2012	35,000	5,469	85,638	(30,139)	-	165,731	3,328,935
Resultado integral del ejercicio 2012	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas	-	33,871	85,796	323,707	-	338,707	338,707
Ajustes por avalúo sobre años anteriores	-	-	(140,290)	(140,290)	-	(338,707)	(338,707)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	35,000	39,440	129,030	169,278	3,402,656	(188,731)	3,356,935
Resultado integral del ejercicio 2013	-	-	-	-	-	100,041	100,041
Constitución de reservas	-	10,004	90,037	100,041	-	(100,041)	(100,041)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	35,000	49,444	219,067	269,319	3,492,656	(188,731)	3,528,935
							4,854,610



Carolina Garmez
Gerente General



David Molina
Contador

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CÍA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	1,491,421	320,598
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,250,620)	(913,785)
Dividendos recibidos de no asociadas	650,384	423,553
Gastos financieros y otros	(118)	(102)
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de operación	(108,933)	(169,736)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	Nota G (1,079,665)	(39,106)
Inversión en acciones	Nota I (66,299)	(295,883)
Inversión en derechos fiduciarios, neto		(797,598)
Adquisición de participación en asociadas	-	(400)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	(1,145,964)	(1,132,987)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Financiamiento de anticipos de clientes	-	154,386
Financiamiento devuelto a accionista	-	(334,361)
Financiamiento de compañías relacionadas, neto	Nota I, 1,254,897	1,469,789
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	1,254,897	1,289,814
(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	-	(12,909)
Saldo del efectivo al inicio del año	-	12,909
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	-	-


 Alexandra Gallo Martínez
 Gerente General


 Daniel Molina
 Contador

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CÍA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresados en USDólares)

		Años terminados al 31 de diciembre de	
		2013	2012
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO			
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		100,041	339,707
Partidas conciliatorias:			
Provisión para cuentas incobrables		1,529	12,760
Depreciación de propiedad, planta y equipo	Nota G	47,209	39,613
Derechos fiduciarios recibidos como pago de dividendos	Nota J	(20,708)	
Dividendos recibidos de asociadas	Nota H	(53,647)	(154,631)
		<u>74,426</u>	<u>237,469</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:			
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar comerciales		(42,080)	68,856
(Aumento) disminución en activo por impuesto corriente		(25,510)	18,672
(Aumento) en otros cuentas por cobrar	Nota F	(169,328)	(200,697)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar		40,012	(228,036)
Aumento en impuestos por pagar		13,527	-
		<u>(183,359)</u>	<u>(407,205)</u>
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>(108,933)</u>	<u>(169,736)</u>


 Alexandra Gálvez Martínez
 Gerente General


 Daniel Molina
 Contador

A. NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.:

Antecedentes:

La Compañía se constituyó mediante escritura pública inscrita 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 se rige por las normas societarias y tributarias vigentes en la República del Ecuador y por las disposiciones del estatuto de su constitución. Se encuentra domiciliada en la ciudad de Manta.

Sus objetivos principales son las actividades de ingeniería civil, construcción de viviendas, construcción de puentes y túneles, y construcción de calles y carreteras. Además el arriendo de oficinas, departamentos y parqueos de su propiedad.

Moneda de presentación:

Los estados financieros que se adjuntan y las unidades monetarias que se mencionan en éstas notas, han sido expresados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000.

Bases de preparación:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IAASB, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías, emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006. En cumplimiento con el cronograma de implementación establecido por la Superintendencia de Compañías, NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA. Implementó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de forma anticipada para el año 2009, cuyo efecto por adopción por primera vez se debía registrar en el patrimonio el 1 de enero del 2009, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2008.

Medición:

Las transacciones iniciales que se contabilizan en los libros contables, se registran al valor de costo o adquisición y los saldos que se reportan al cierre del ejercicio económico se miden al valor razonable (VR). El valor razonable, que es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, se lo determina de diferentes maneras, dependiendo de las condiciones e información disponible para el activo o pasivo que se mide. En las políticas contables se explica el valor razonable utilizado para las cuentas principales.

Elaboración de estados financieros y reportes:

La Compañía prepara sus estados financieros a partir de sus registros contables que mantiene en su sistema informático, el mismo que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios.

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluye información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente, en cumplimiento de lo establecido en los párrafos 38 y 38A de la NIC 1.

A. NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.: (Continuación)

Las políticas de contabilidad adoptadas por la Compañía, son uniformes con el año anterior. Sin embargo, aplicando el principio de importancia relativa y agrupación de datos que establece los párrafos 29 al 31 de NIC 1, las partidas han sido agrupadas de la misma forma que el año anterior, con la finalidad de una mejor comprensión y lectura de los estados financieros.

Uso de Estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período. La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas que han sido utilizadas para la preparación de los estados financieros:

1. Instrumentos financieros:

El párrafo 11 de la NIC 32 establece que un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, la Compañía mantiene como activos financieros: efectivo en caja y bancos, inversiones mantenidas hasta su vencimiento y cuentas por cobrar comerciales y otros; como pasivos financieros, proveedores por pagar y otros.

1.1. Activos financieros:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es el dólar de los estados unidos de américa, de alta liquidez; los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones; los sobregiros bancarios se reclasifican al pasivo corriente y se presentan como tales.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Se reconocen como tales las inversiones que mantiene la Compañía con entidades bancarias con un plazo establecido de más de 90 días y una tasa de interés nominal fija. Se reconocen como inversiones mantenidas hasta su vencimiento cuando estas sean no derivadas y exista un acuerdo contractual, donde se establezca un plazo de vencimiento y sus pagos, siempre y cuando estos pagos sean fijos o determinables. Como lo establecen los párrafos GA17 y GA18 de la NIC 39, la Administración debe tener la intención y capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no ha designado ninguna inversión de esta clase.

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva; se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro. La amortización de estos intereses y cualesquier pérdida por deterioro son reconocidos en resultados del ejercicio, como lo establecen los párrafos 46 y 56 de la NIC 39. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados.

Cuentas por cobrar comerciales: Se reconocen como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del servicio y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura y, posteriormente, se mide disminuyendo la estimación para incobrables con cargo a resultados. La determinación de la provisión para cuentas incobrables se realiza en cumplimiento del párrafo 63 de la NIC 39, utilizando una cuenta correctora con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio. A continuación el detalle de los porcentajes establecidos para provisión de cuentas incobrables, utilizando como referencia el factor de antigüedad:

Antigüedad	Porcentaje de provisión
0 – 180 días	1%
181 – 360 días	15%
1 – 5 años	30%
Más de 5 años	100%

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Instrumentos de patrimonio:

De acuerdo con la definición del párrafo 11 de la NIC 32, son contratos que ponen de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad, después de deducir todos sus pasivos. Se reconocen inicialmente al costo de adquisición y se ajustan a su valor razonable sobre la base de expectativas de rendimiento; los cambios en el valor razonable se presentan en otro resultado integral (ORI), como lo establece el párrafo 5.7.5 de NIIF9.

Cuando la información disponible reciente es insuficiente para medir el valor razonable y su determinación no es fiable, se mantienen valoradas al costo de adquisición, de acuerdo con el párrafo B5.4.14 de NIIF 9. Durante el año 2013, la Compañía no ha registrado ningún ajuste de sus instrumentos de patrimonio y se mantienen valorados al costo de adquisición. Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía ha registrado como ingresos los dividendos recibidos por los resultados de las participadas de años anteriores y del ejercicio corriente.

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada periodo, la Compañía evalúa la posibilidad de alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor, como lo establece el párrafo 58 de NIC 39. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y su valor recuperable.

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.2.3 al 3.2.9 de la NIIF 9 (NIC 39 en revisión), los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o, en su lugar, el control del mismo.

1.2. Pasivos Financieros:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registrados al costo amortizado. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados ni mantenido para negociar.

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Se reconocen como tales los acreedores comerciales, proveedores y otras cuentas por pagar; son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha recibido los acuerdos contractuales de fondos, bienes o servicios, medidos al valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.3.1 al 3.3.4 de la NIIF 9, los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.
- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos deben reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

2. Derechos fiduciarios:

Se registran inicialmente al costo por el valor de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste se realiza en base a los estados financieros proporcionados por la Administradora de los Fideicomisos; si no se dispone de información financiera fiable, la Compañía mantiene su inversión al costo.

La Compañía mantiene registrado un Fideicomiso Mercantil de Administración, el mismo que no tiene operación comercial por lo tanto no genera utilidad en sus ejercicios económicos, y a su vez no se registran ajustes en la inversión de la Compañía; solo disminuye anualmente de su inversión la depreciación de los activos fijos que mantiene el Fideicomiso.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

3. Inversiones en asociadas:

Se reconoce como inversiones en asociadas a las entidades sobre la cual la Compañía tiene influencia significativa, se considera influencia significativa cuando se posee directa o indirectamente el 20 por ciento o más del poder de voto de la participada, al menos que se pueda demostrar que la influencia no existe, según lo establece el párrafo 3 y 5 de la NIC 28.

Se reconoce inicialmente al costo, que es el importe que se entregó para adquirir la participación. Su medición posterior se la realiza aplicando el método de participación, el cual permite reconocer la parte del inversor en los resultados del periodo de la participada, aumentando o disminuyendo el valor en libros de la inversión contra resultados del periodo del inversor. Cuando las entidades participadas distribuyan sus utilidades, los inversores disminuirán el valor en libro de las inversiones, siguiendo lo establecido en el párrafo 10 de la NIC 28.

La información revelada sobre las inversiones en asociadas descritas en estas notas, cumplen con lo establecido en la NIIF 12 en sus párrafos B12 y B13.

4. Propiedad, planta y equipo:

4.1. Reconocimiento inicial y medición inicial:

Como lo establece el párrafo 7 de la NIC 16, se reconocen como un activo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden muebles y enseres, equipos de computación, equipos de oficina, equipos auxiliares, edificios y lancha; su clasificación se determina al momento de su registro inicial. Están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro, si lo hubiera. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de los activos mencionados. Los gastos por mantenimiento y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida útil se los registra contra resultados del periodo en que ocurren; las mejoras que incrementan el valor o alargan la vida útil de los activos son capitalizadas.

4.2. Depreciación:

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; se reconoce contra resultados del periodo en que ocurren. Al término de cada periodo, la Administración revisa sus estimaciones respecto a la vida útil de los bienes y, de ser necesario, realiza los ajustes correspondientes, en cumplimiento del párrafo 62 de NIC 16.

La vida útil estimada para sus activos fijos y sus porcentajes de depreciación es la que se detalla en la siguiente tabla:

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

ACTIVOS	AÑOS	CUOTA ANUAL
Muebles y enseres	10	10%
Equipos de computación	3	33%
Equipos de oficina	10	10%
Equipos auxiliares	10	10%
Edificios	30	3.33%
Instalaciones	10	10%
Lancha	10	10%

De acuerdo con el párrafo 6 de NIC 16, el importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la Compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil. La Administración ha considerado no determinar un valor residual para los elementos del activo fijo, dado que no espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

4.3. Revalúo:

Posterior al reconocimiento inicial, la Compañía reevalúa sus activos con la suficiente regularidad, asegurando de esta forma de que su valor en libros este contabilizado a su valor revaluado, que es el valor razonable, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro, esto en cumplimiento de lo establecido en el párrafo 31 de la NIC 16.

5. Activos no corrientes mantenidos para la venta:

Se clasifican como activos no corrientes mantenidos para la venta, a los activos que se espera recuperar su costo o valor en libros por medio de una transacción de venta, para esto los activos en el momento del reconocimiento inicial deben estar disponibles para su venta inmediata, adicional a esto debe existir un plan de venta por parte de la Administración, en cumplimiento a lo establecido en los párrafos 6 y 7 de la NIIF 5.

La medición inicial para los activos que mantiene la Compañía bajo otra política contable (Ej. Los activos que venían siendo considerados como Propiedad, planta y equipo), y al analizar determinan que estos activos cumplen con lo establecido en el párrafo anterior, y que deben ser reclasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, se la determina comparando el importe en libros contra el valor razonable neto, es decir el valor razonable menos los costos de venta atribuibles a ese activo, el menor entre estos dos se considerará como el nuevo valor a registrar en libros.

Cuando la Administración adquiere un activo nuevo que cumple con las características para ser reconocido como un activo no corriente mantenido para la venta, su medición inicial se la determina comparando el costo de adquisición contra su valor razonable neto, el menor entre estos dos se lo considera como el importe a registrar en libros. La medición posterior de estos activos, en los casos en que se espere que la venta se genere en un tiempo superior a un ejercicio económico, las variaciones en los costos del activo que se deba incurrir hasta el momento de la venta, se reconocerán como costos financieros en los resultados del ejercicio. Esto en cumplimiento a lo establecido en los párrafos del 15 al 19 de la NIIF 5.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía registró como activos no corrientes mantenidos para la venta, a los activos que mantenía dentro de un Fideicomiso, el mismo que al ser liquidado, les fue entregado a la Compañía los activos que le corresponden.

6. Deterioro del valor de los activos no financieros:

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y, aplicando los lineamientos establecidos en la NIC 36, la Compañía estima su importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado del resultado en la clasificación de activo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos no monetarios.

7. Impuesto a las ganancias:

La Compañía reconoce el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del ejercicio; los cargos por impuesto diferido relacionados con partidas que se reconocen en el patrimonio contra Otros Resultados Integrales se presentan también en Otros Resultados Integrales. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no reporta partidas relacionadas con impuestos reconocidas en Otros Resultados Integrales.

7.1. Impuesto corriente:

Como lo establecen los párrafos 12 al 14 de NIC 12, se reconoce como un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el periodo que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación. La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22% (23% para el año 2012), de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno.

8. Provisiones y contingencias:

De acuerdo con el párrafo IN2 de la NIC 37, son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, la Compañía revela en las notas a los Estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

9. Beneficios a empleados:

Se reconocen como pasivos a favor de los empleados sobre la base de acuerdos formales celebrados entre las partes, los requerimientos legales establecidos en el Código de Trabajo y a prácticas que generan obligaciones implícitas. Su reconocimiento y medición se realiza de acuerdo a la NIC 19 cuyos requerimientos por separado comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

9.1. Beneficios corrientes:

Las obligaciones por beneficios corrientes de los empleados se reconocen como gastos del periodo en que se incurren (devengados) y son liquidados de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes.

Los sueldos, salarios y aportaciones al Seguro Social se liquidan mensualmente, mientras que la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, vacaciones, fondos de reserva y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía se acumulan liquidándose en la fecha correspondiente, que no es superior a un año.

9.2. Beneficios a largo plazo o post-empleo:

De acuerdo con los conceptos presentados el párrafo 27 al 30 de la NIC 19, los beneficios de post-empleo se clasifican como planes de beneficios definidos. El Código de Trabajo, establece que:

- Los empleadores están obligados a conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 25 años en una misma compañía.
- En el momento en que la relación laboral entre el empleador y el empleado llega a su término, el empleador deberá reconocer a los trabajadores en el momento de la liquidación una bonificación por desahucio que es equivalente al 25% del último salario multiplicado por los años que prestó el servicio para la Compañía.

Estos beneficios a largo plazo se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a gastos del ejercicio y su valor lo determina en base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

9.3. Beneficios por terminación:

De acuerdo con el párrafo 165 de la NIC 19, se reconocen beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto en la primera de las siguientes fechas:

- Cuando la entidad ya no pueda retirar la oferta de esos beneficios; y
- Cuando la entidad reconozca los costos por una reestructuración que quede dentro del alcance de alguna provisión o que tenga la naturaleza de un pasivo o activo contingente, que involucren el pago por terminación.

10. Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que la los beneficios económicos futuros serán obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

10.1. Prestación de servicios:

Como lo establece el párrafo 20 de la NIC 18, se reconocen considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del periodo sobre el cual se informa, cuando el resultado de la transacción puede estimarse con fiabilidad, cuando:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, puede ser medido con fiabilidad;
- Los costos ya incurridos en la prestación del servicio, así como los que quedan por incurrir hasta completarlo, pueden ser medidos con fiabilidad.

10.2. Intereses:

Como lo establece el párrafo 29 de la NIC 18, los ingresos de actividades ordinarias derivados del uso por parte de terceros de activos de la Compañía que producen intereses, se reconocen utilizando el método de tasa de interés efectiva, como contrapartida de la medición de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento.

Para su reconocimiento, debe ser probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y su importe pueda ser medido con fiabilidad.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

11. Otros resultados integrales:

El párrafo 7 y 90 de la NIC 1 establece que se reconocerá como resultado integral todos los ingresos o gastos que se generen por sucesos diferentes a los ordinarios, los cuales no tengan relación con la actividad generadora de la Compañía, adicional se reconoce y revela la carga impositiva correspondiente a cada partida. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía reconoce en esta cuenta los efectos del revalúo de los activos fijos en el año 2012.

12. Gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

13. Principio de reconocimiento de resultados:

Se registran utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen, como lo establece el párrafo 27 de la NIC 1.

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO:

1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, (riesgos de tipo de cambios y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capitalización. El programa general de administración de riesgo de la compañía se encuentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia Financiera tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobada por la Dirección Ejecutiva. La Dirección Ejecutiva proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para las áreas específicas, como riesgo de todo tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de créditos.

A continuación se presenta los riesgos a los que está expuesta la Compañía:

1.1. Riesgo de mercado:

Riesgo de tipo de cambio: El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La Compañía realiza principalmente sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos significativos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

Riesgo de la tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: Es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambio en las tasas de interés del mercado esta principalmente relacionada con las obligaciones con instituciones financieras y las emisiones colocadas a través del mercado de valores. La Compañía determina periódicamente la exposición eficiente de la deuda de corto y largo plazo, frente a los cambios en la tasa de interés, considerando las expectativas propias, respecto de la evolución futura de tasas.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, debido a la baja volatilidad de las tasas activas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano y que la Compañía no mantiene obligaciones con instituciones financieros u obligaciones emitidas no se realiza análisis de sensibilidad respecto a la tasa de interés: 8,17%(2012 el 8,17% como tasa referencial).

1.2. Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato suscrito con un cliente, lo que lleva a una pérdida financiera.

La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales, principalmente por cuentas por cobrar comerciales, incluyendo depósitos en los bancos, y otros instrumentos financieros.

Los riesgos de crédito originados en operaciones con clientes, es administrado de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. Aproximadamente el 42% del total de la cartera por cobrar es con SISTEMAS ELÉCTRICOS S.A. SISELEC, la cual corresponde a una nota de crédito recibida por la liquidación de uno de los Fideicomisos, el 53% de la cartera tiene una antigüedad de mayor a los 120 días y la diferencia tiene una antigüedad de menos de 30 días. La calidad crediticia de los clientes, se evalúa permanentemente.

1.3. Riesgo de liquidez:

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionados con pasivos financieros. La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos.

La administración del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de sus compañías relacionadas y socios. El riesgo de liquidez es motivo de permanente análisis por parte de la administración y, busca la forma de mejorar y optimizar las oportunidades para disponer flujos de dinero a menor costo y para el momento que se requiere.

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

1.4. Riesgo de capitalización:

La Compañía administra una importante base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia.

Los objetivos de la Compañía son:

- Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y
- Mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Ante la liquidación de uno del Fideicomiso Santa Catalina, se recibió como parte de la liquidación los bienes que mantenía el Fideicomiso dentro de su patrimonio y la cancelación de un pasivo que correspondía al valor total de los bienes que mantenía el Fideicomiso. Para fortalecer la empresa, como una alternativa relacionada con la proyección de la empresa, que mantenga el equilibrio luego de la liquidación de una importante inversión, se decidió poner a la venta los activos recibidos por parte del Fideicomiso.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Cuentas por pagar comerciales	86,086	46,224
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	9,231,178	7,771,966
Otras cuentas por pagar	62,032	48,504
	9,379,296	7,866,694
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Deuda neta	9,379,296	7,866,694
Total patrimonio neto	4,804,610	4,704,569
	14,183,906	12,571,263
Ratio de Apalancamiento	66%	63%

D. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Cientes locales	(1)	87,825	1,364,414
Provisión para cuentas incobrables	(2)	(14,309)	(12,780)
		73,516	1,351,634

(1) Incluye principalmente US\$ 37,303 por cobrar a Sistemas Eléctricos S.A. SISELEC, esta cuenta en su totalidad al 31 de diciembre del 2013 tiene una antigüedad mayor a 60 días. Esta disminución corresponde a la recuperación de la cuenta por cobrar al Fideicomiso Santa Catalina, este valor fue recuperado mediante la transferencia de los bienes del Fideicomiso, debido a la liquidación del mismo.

(2) El movimiento de la provisión para cuentas incobrables fue como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Saldo inicial		(12,780)	
Provisión del año		(1,529)	(12,780)
Saldo final		(14,309)	(12,780)

E. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Impuestos retenidos		14,303	10,658
Anticipo de impuesto a la renta		42,070	
Crédito tributario IVA		13,987	38,195
Impuesto retenido IVA		12,426	8,423
		82,786	57,276

F. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Anticipos a proveedores		7,259	
Otras cuentas	(1)	429,766	249,994
Deudores varios		84,000	101,703
		521,025	351,697

(1) Incluye principalmente US\$ 403,444 que corresponden a los préstamos, anticipos y demás valores entregados a CONSERVIGESA Construcciones y Servicios Generales S.A.. Los préstamos no generan ningún tipo de interés, ni tienen plazo establecido y en cuanto a los anticipos corresponden a los valores por cobrar por la venta de un terreno por parte de Compañía mencionada, este terreno debió ser recibido por NEGOCORP como pago de dividendos de años anteriores del Fideicomiso Piedra Larga por un valor de US\$ 22,349; fue vendido en US\$ 55,800, siendo este último el valor cobrar. Esta venta al 31 de diciembre aún no está legalizada; cuando se efectúe la legalización se liquidará este valor por cobrar.

G. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

	Saldo al 01/01/2013	Adiciones	Saldo al 31/12/2013
No depreciable			
Terreno	2,437,296	1,047,351	3,484,647
Depreciable			
Muebles y enseres	82,059		82,059
Equipo de computación	78,510	2,446	80,956
Equipos de oficina	41,636		41,636
Equipos auxiliares	19,549		19,549
Edificios	983,712		983,712
Software de computación	6,134		6,134
Lancha	40,304		40,304
Mejoras		29,868	29,868
	3,689,200	1,079,665	4,768,865
Depreciación acumulada	(376,280)	(47,209)	(423,489)
Total de propiedad planta y equipo	3,312,920	1,032,456	4,345,376

H. INVERSIONES EN ASOCIADAS:

Corresponde a las participaciones accionarias que mantiene la Compañía en Marítima de Comercio Cia. Ltda. MARDCOMSA, esta participación es de US\$ 229,500 (el mismo valor para el 2012) que representa el 13.5% sobre el patrimonio total de la participada y en Agrotreader Manabí S.A. ATRAMAN, esta participación es de US\$ 400 (el mismo valor para el 2012) que representa el 50 % sobre el total de la participada, los ajustes realizados por la aplicación del método de valor proporcional son presentados en una cuenta por separado.

Los juicios y criterios utilizados para considerar esta inversión como una asociada se relacionan a su porcentaje accionario y a que pertenecen a una misma corporación empresarial. Al 31 de diciembre del 2013 realizaron un ajuste por estas inversiones de US\$ 53,647, a continuación presentamos la información detallada de las entidades participadas:

H. INVERSIONES EN ASOCIADAS: (Continuación)

- Información financiera resumida al 31 de diciembre del año 2013:

Marítima de Comercio Cia. Ltda. MARDCOMSA:

	Al 31 de diciembre del	
<u>Activo</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activo Corriente	5,314,763	3,489,180
Activo No Corriente	7,147,252	2,475,163
<u>Total de activo</u>	<u>12,462,015</u>	<u>5,964,343</u>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo Corriente	7,630,630	896,616
Pasivo No Corriente	459,649	795,146
<u>Total de Pasivo</u>	<u>8,090,279</u>	<u>1,691,762</u>
<u>Patrimonio</u>		
Capital social	1,700,000	1,700,000
Reservas	603,509	502,380
Resultados acumulados	1,299,220	1,299,220
Otros resultados integrales	769,006	770,981
<u>Total de Patrimonio</u>	<u>4,371,735</u>	<u>4,272,581</u>
<u>Total Pasivo + Patrimonio</u>	<u>12,462,015</u>	<u>5,964,343</u>

Agrotrader Manabí S.A. ATRAMAN :

	Al 31 de diciembre del	
<u>Activo</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Activo corriente	42,036	67,807
Activo no corriente	2,932,003	2,434,022
<u>Total de activo</u>	<u>2,974,039</u>	<u>2,501,829</u>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo corriente	902,857	58,581
Pasivo no corriente	1,890,773	2,312,780
<u>Total de Pasivo</u>	<u>2,793,630</u>	<u>2,371,361</u>
<u>Patrimonio</u>		
Capital social	800	800
Aportes futuras capitalizaciones	55,000	-
Reservas	49,616	50,870
Resultados acumulados	(199,791)	(199,791)
Otros resultados integrales	274,784	278,589
<u>Total de Patrimonio</u>	<u>180,409</u>	<u>130,468</u>
<u>Total Pasivo + Patrimonio</u>	<u>2,985,639</u>	<u>2,501,829</u>

I. INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO:

La Compañía mantiene inversiones en entidades sobre las cuales no posee influencia significativa, por este motivo no se le da el tratamiento de inversiones en asociadas. A continuación detallamos estas inversiones:

Detalle	% Participación		Al 31 de diciembre del	
			2013	2012
CONSERVIGESA				
Construcciones y Servicios Generales S.A	31%	(1)	1,500,000	1,500,000
Manshost S.A.	12.25%	(2)	808,500	786,500
GM Hotel	0.15%	(3)	30,000	30,000
Inver Aura	10%	(4)	241,959	197,660
Landuni S.A.	0.06%	(5)	11,371	11,371
Inversión para futuras capitalizaciones				153,880
			2,591,830	2,679,411

- (1) Corresponde a la adquisición de acciones al Ing. Zambrano, la cual fue efectuada en junio del 2011, este valor fue estimado aplicando el método del valor presente de los flujos futuros, utilizando como base los rendimientos esperados en CONSERVIGESA Construcciones y Servicios Generales S.A por parte del Fideicomiso Piedra Larga y otras urbanizaciones en la cuales contaba como constituyente beneficiario. Al 31 de diciembre del 2013 no se han recibido dividendos de esta inversión.
- (2) El capital de la participada al 31 de diciembre del 2013 asciende a US\$ 6,600,000, durante el año se recibió US\$ 34,393 que fueron reconocidos como ingresos.
- (3) El capital de la participada al 31 de diciembre del 2013 asciende a US\$ 20,000,000, esta inversión comenzó en mayo del 2008, es administrado por el Fideicomiso Mercantil GM Hotel, estas acciones fueron adquiridas por pago directo al Fideicomiso. Al 31 de diciembre del 2013 se recibió US\$ 1,602 correspondientes a los resultados de años anteriores, fueron reconocidos como ingresos.
- (4) El capital de la participada al 31 de diciembre del 2013 asciende a US\$ 1,500,000 es decir US\$ 150,000, la diferencia corresponde a los aportes para futuros incrementos de capital, en su totalidad ascienden a US\$ 1,265,584, de los cuales le corresponden a NEGOCORP el 10% de los mismo. Esta inversión inició en noviembre del 2011 y durante el año 2013 no se han recibido dividendos.
- (5) El capital de la participada al 31 de diciembre del 2013 asciende a US\$ 17,657,950, esta inversión comenzó en febrero del 2008, es administrado por el Fideicomiso Mercantil LANDUNI y fue adquirida por transferencia recibida de CONSERVIGESA Construcciones y Servicios Generales S.A. por US\$ 11,000. Durante el año 2013 se recibió US\$ 206 como dividendos.

J. DERECHOS FIDUCIARIOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Fideicomiso de Administración Zona Hotelera Ciudad del Mar	(1)	20,706	
Fideicomiso Piedra larga	(1)		143,437
Fideicomiso Santa catalina	(2)		4,026,850
		20,706	4,170,287

- (1) Este fideicomiso fue liquidado mediante la emisión de dos escrituras públicas de restitución de derechos fiduciarios, emitidas el 23 de septiembre del 2013 y el 29 de agosto del 2013, respectivamente. La finalidad de esta restitución es transferir a Negocios Inmobiliarios NEGOCORP Cia. Ltda. los inmuebles que eran de propiedad del Fideicomiso Piedra Larga, esto son el Lote 07-01, Lote 06-15 y Lote 13-24, adicional a esto como parte de cancelar un pasivo pendiente con NEGOCORP fueron cedidos derechos fiduciarios del Fideicomiso de Administración Hotelera Ciudad del Mar. Los lotes mencionados más los derechos fiduciarios cedidos ascienden a US\$ 211,400, este valor supera el importe en libros registrado al 31 de diciembre del 2012 como derecho fiduciario del Fideicomiso Piedra Larga. La Compañía registró los lotes recibidos como Activos no Corrientes Mantenedos para la venta, los derechos fiduciarios recibidos fueron registrados conforme a su naturaleza, la diferencia que asciende a US\$ 67,963 fueron reconocidos como ingresos y dio de baja el importe en libros del Fideicomiso Piedra Larga. Ver saldos en la Nota K "Activos no corrientes mantenidos para la Venta".
- (2) Este fideicomiso fue liquidado mediante escritura pública emitida en mayo del 2013, y al ser NEGOCORP beneficiario del mismo le fueron transferidos todos los bienes inmuebles que pertenecían al Fideicomiso, estos bienes ascienden a US\$ 5,351,631 de los cuales se distribuían en US\$ 4,026,850 en patrimonio total, US\$ 1,314,700 en pasivos favor de la Compañía y US\$ 10,000 en efectivo. El importe en libros de esta inversión se mantenía por la totalidad del patrimonio del Fideicomiso y al ser liquidado los bienes recibidos, que equivalían al total del patrimonio más el pasivo, fueron registrados como activos no corrientes mantenidos para la venta. Ver saldos en la Nota K "Activos no corrientes mantenidos para la Venta".

K. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Urbanización Santa Catalina	(1)	5,504,919	
Urbanización Ciudad del Mar		137,897	
		5,642,816	

- (1) Estos activos fueron transferidos a favor de la Compañía como resultado de la liquidación del Fideicomiso Santa Catalina, está conformado por US\$ 5,351,631 de la suma total del patrimonio y pasivo, ver Nota J. La diferencia corresponde a los aportes que la Compañía mantenía por cobrar al Fideicomiso por los aportes realizados y que no fueron contabilizados por parte del Fideicomiso.

L. CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Relacionadas	(1)	6,098,694	4,609,490
Ing. Mariano Zambrano	(2)	1,500,000	1,500,000
Anticipos a largo plazo	(3)	103,992	154,386
Socios	(4)	1,528,491	1,508,091
		9,231,178	7,771,966

- (1) Ver saldos y transacciones en la Nota P.
- (2) Este valor corresponde a la adquisición de participación accionaria en CONSERVIGESA Construcciones y Servicios Generales S.A. (Ver Nota I). Al 31 de diciembre del 2013, no ha tenido movimientos, esta cuenta no devenga intereses.
- (3) Incluye principalmente US\$ 65,565 recibidos en servicios por parte de la Sra. Reyna Cedeño Carmen Maria. Estos valores serán liquidados con la entrega de un inmueble.
- (4) Corresponde a los valores por pagar a favor del socio principal de la Compañía, que fueron recibidos en años anteriores y durante el año para financiar la operación de la Compañía, estos préstamos no devengan intereses.

M. PATRIMONIO:

Acciones comunes: Representa 35,000 participaciones, autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1.00 cada una. Sus accionistas son Zambrano Vera Maria Pilar con 17,500 acciones y Zambrano Vera Mariano con 17,500 acciones.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir un porcentaje no menos del 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. La Compañía transfirió el 10% en el 2013. 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.

Otros resultado integrales: Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía reconoce en esta cuenta los efectos del revalúo de los activos fijos en el año 2012.

Resultados acumulados: Corresponde a los saldos de los resultados de años anteriores y se encuentran a libre disposición de los accionistas. Incluye también los ajustes por la Adopción por primera vez de las NIIF

N. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Prestación de servicios		69,416	251,741
Dividendos recibidos	(1)	650,385	608,611
Otros ingresos		143,887	26,599
		863,688	884,951

N. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS: (Continuación)

- (1) Estos ingresos corresponden principalmente a la utilidad obtenida en la venta de acciones en la Compañía Empresas del Mar, y a las utilidades obtenidas en la transferencia de lotes recibidos por la liquidación del Fideicomiso Piedra Larga como pago de dividendos.

O. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN UTILIDAD E IMPUESTO A LA RENTA:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre del 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% para el 2011, 23% para el 2012 y 22% sobre su base imponible para el año 2013, quedando este último porcentaje establecido para los años posteriores. La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Utilidad del ejercicio	155,811	387,622
(-) Ingresos exentos por dividendos recibidos	(332,879)	(568,877)
(+) Gastos no deducibles	4,316	20,623
(+) Gastos incurridos para generar rentas exentas.		82,850
Base imponible	(172,752)	(77,782)
Anticipo determinado superior al impuesto causado (1)	55,770	47,915

- (1) De acuerdo al Artículo 79 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el anticipo del impuesto a la renta determinado es superior al impuesto a la renta causado para el ejercicio fiscal, el impuesto a pagar se convierte en el anticipo determinado.

Liquidación del Impuesto a pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Anticipo determinado superior al impuesto causado	55,770	47,915
Retenciones del ejercicio	(14,303)	(13,699)
Anticipo pagado	(42,070)	(44,874)
Saldo a favor de la Compañía	(603)	(10,658)

P. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTE RELACIONADAS:

	2013		2012	
	Cuentas por		Cuentas por	
	Cobrar	Pagar	Cobrar	Pagar
Largo plazo:				
Naviera Marnizam Cia. Ltda.	26,006	1,129,138		1,095,213
GLOBALTRADER S.A.	178,211	585,326		222,502
Inmobiliaria Santa Catalina	9,644		9,546	
Marzam Cia. Ltda.		3,711,653		2,990,119
Marítima de Comercio Cia. Ltda.		57,000		32,000
Automotores Manabitas Cia. Ltda.		142,500		142,465
Bienes Raíces del Litoral Cia. Ltda.		44,664		44,738
Agrotrader Manabi S.A.		428,413		82,453
Total de largo plazo:	213,861	6,098,694	9,546	4,609,490

Durante el año 2013, las transacciones realizadas con partes relacionadas fueron como sigue:

	Ventas	Compras	Activos	Pasivos
Naviera Marnizam Cia. Ltda.	20,562		5,444	33,925
Marzam Cia. Ltda.		8,866		
Automotores Manabitas Cia. Ltda.				35
Marítima de Comercio Cia. Ltda.				25,000
Globaltrader S.A.	57	186,756	178,154	176,067
Inmobiliaria Santa Catalina			98	
Agrotrader Manabi Cia. Ltda.		349,457		
	20,619	545,079	183,696	235,027

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía no mantiene dentro de su nómina a personal que tome decisiones importantes, para ser considerados como personal clave.

Q. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2013, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas locales y/o en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas locales y/o en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 6,000,000 deben presentar adicionalmente al Anexo mencionado en el primer párrafo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Q. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables,
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

La Compañía durante el año 2013, no ha celebrado transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para cumplir con la obligación de presentar un estudio de precios de transferencia.

R. EVENTOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el período terminado al 31 de diciembre del 2013.