

## Informe de los auditores independientes

A los Socios de **Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.:**

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.**, (una compañía constituida en el Ecuador y subsidiaria de Naviera Marnizam Cía. Ltda.), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre de 2018, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con éstas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

#### Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión, hacemos mención a los siguientes asuntos: a) Según se menciona en la Nota 5 a los estados financieros adjuntos, durante el año 2018 la Compañía determinó ajustes que afectan a los saldos de años anteriores y como resultado de dichos ajustes, los importes comparativos para el período anterior se han modificado siguiente los principios contables; tales ajustes fueron examinados y en nuestra opinión son apropiados y han sido adecuadamente aplicados. No hemos sido contratados para auditar, revisar y aplicar procedimientos sobre los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2017, excepto por los ajustes mencionados, consecuentemente no podemos expresar una opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y por el período terminado en esa fecha; y, b) Los estados financieros de **Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.** al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe con fecha 16 de abril de 2018 contiene una opinión sin salvedades.

## Informe de los auditores independientes (continuación)

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración determine como necesario, para permitir la preparación de estados financieros y que no contengan distorsiones importantes, debidas a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha y revelar, cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Administración es responsable por supervisar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará distorsiones importantes cuando éstas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. En adición:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante derivado de fraude es mayor de aquel que se derive de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para propósitos de la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables utilizadas por la Compañía son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones hechas por la Administración son razonables, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- Concluimos sobre el adecuado uso, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y,

## Informe de los auditores independientes (continuación)

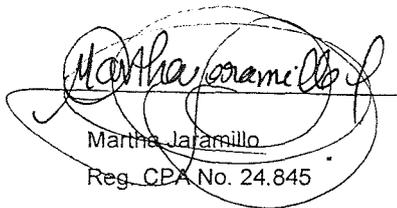
basados en la evidencia de auditoría, concluir si existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, hechos y condiciones futuras podría ocasionar que la Compañía deje de ser considerada como una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a los responsables de la Administración de la Compañía respecto de, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad de realización de una auditoría planificada, y los hallazgos significativos de auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

*Jarauditex Cia Ltda.*

RNAE No. 947



Martha Jaramillo  
Reg. CPA No. 24.845

Guayaquil, Ecuador  
31 de mayo de 2019

## Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

### Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017 (1)
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo en caja y bancos	7	-	2,335
Deudores comerciales	8	6,581	1,797
Otros activos financieros	9	15,487	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10(a)	5,388	5,388
Impuestos por recuperar	15(a)	14,441	4,253
<b>Total activo corriente</b>		<b>41,897</b>	<b>13,773</b>
<b>Activo no corriente:</b>			
Propiedades, mobiliario y equipos	11	5,528,434	5,558,666
Inversiones en asociadas	12	1,775,929	1,765,127
Derechos fiduciarios	13	20,706	20,706
Impuestos diferidos	15(c)	2,757	-
<b>Total activo no corriente</b>		<b>7,327,826</b>	<b>7,344,499</b>
<b>Total activo</b>		<b>7,369,723</b>	<b>7,358,272</b>

(1) Saldos restablecidos (Véase Nota 5)

  
Bartolomé Polivio Saldarriaga  
Gerente General

  
Katy Villegas Borja  
Contadora General

## Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

### Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017 (1)
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corriente:</b>			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	14	35,162	204,854
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10(a)	-	444,422
Impuestos por pagar	15(a)	816	-
Otros pasivos corrientes		5,330	2,831
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>41,308</b>	<b>652,107</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10(a)	3,292,120	2,638,971
Otros pasivos no corrientes		-	14,891
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>3,292,120</b>	<b>2,653,862</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>3,333,428</b>	<b>3,305,969</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	17	100,000	100,000
Reservas	18	141,640	184,600
Utilidades retenidas	19	3,794,655	3,767,703
<b>Total patrimonio</b>		<b>4,036,295</b>	<b>4,052,303</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>7,369,723</b>	<b>7,358,272</b>

(1) Saldos restablecidos (Véase Nota 5)

  
Bartolomé Polivio Saldarriaga  
Gerente General

  
Katty Villegas Borja  
Contadora General

## Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

### Estados de resultados integrales

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017 (1)
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por arrendamiento	3(h) y 23(a)	160,524	125,483
Otros		28,959	114,823
<b>Total de ingresos</b>		<u>189,483</u>	<u>240,306</u>
<b>Gastos operacionales:</b>			
Gastos de administración	3 (i) y 20	(167,301)	(176,726)
<b>Total de gastos operativos</b>		<u>(167,301)</u>	<u>(176,726)</u>
<b>Utilidad operativa</b>		<u>22,182</u>	<u>63,580</u>
Gastos financieros	21	(40,947)	(72,389)
<b>(Pérdida) antes de impuesto a la renta</b>		<u>(18,765)</u>	<u>(8,809)</u>
Impuesto a la renta corriente	15(b)	-	(3,948)
Impuesto a la renta diferido	15(c)	2,757	-
<b>(Pérdida) neta y resultado integral del año</b>		<u>(16,008)</u>	<u>(12,757)</u>

(1) Saldos restablecidos (Véase Nota 5)

  
Bartolomé Polivio Saldarriaga  
Gerente General

  
Katty Villegas Borja  
Contadora General

## Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

### Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017  
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Reservas			Utilidades retenidas					Total patrimonio
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Total Reservas	Ajustes de primera adopción	Otros resultados integrales	Utilidades acumuladas	Total utilidades retenidas	
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016, como fue presentado</b>	100,000	62,959	121,641	184,600	3,136,413	1,173,356	(589,529)	3,720,240	4,004,840
Más (menos):									
Ajustes a períodos anteriores (Véase Nota 19(b))	-	-	-	-	-	-	60,220	60,220	60,220
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2016, como fue establecido (1)</b>	100,000	62,959	121,641	184,600	3,136,413	1,173,356	(529,309)	3,780,460	4,065,060
Más (menos):									
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	(12,757)	(12,757)	(12,757)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	100,000	62,959	121,641	184,600	3,136,413	1,173,356	(542,066)	3,767,703	4,052,303
Más (menos):									
Ajustes en apropiación de reservas (Véase Nota 18(a))	-	(42,960)	-	(42,960)	-	-	42,960	42,960	-
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	(16,008)	(16,008)	(16,008)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	100,000	19,999	121,641	141,640	3,136,413	1,173,356	(515,114)	3,794,655	4,036,295

(1) Saldos restablecidos (Véase Nota 5)

  
Bartolomé Polivio Saldarriaga  
Gerente General

  
Katty Villegas Borja  
Contadora General

## Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

### Estados de flujo de efectivo

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2018</u>	<u>2017 (1)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Pérdida antes de impuesto a la renta	(18,765)	(8,809)
<b>Ajustes para conciliar la (pérdida) antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación-</b>		
Depreciación	30,232	30,333
Provisión de deudores comerciales	4,895	-
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>		
(Aumento) disminución en deudores comerciales	(9,679)	86,375
(Aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	(5,388)
Disminución en impuestos por recuperar	-	1,963
(Disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(169,692)	(13,625)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a relacionadas	208,727	(86,394)
Aumento en impuestos por pagar	816	-
Aumento en otros pasivos corrientes	2,499	-
(Disminución) en otras cuentas por pagar no corrientes	(14,891)	-
	<u>34,142</u>	<u>4,455</u>
Impuesto a la renta pagado	(10,188)	(8,178)
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación</b>	<u>23,954</u>	<u>(3,723)</u>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
(Aumento) en otros activos financieros	(15,487)	-
(Aumento) disminución en inversiones en asociadas	(10,802)	500
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión</b>	<u>(26,289)</u>	<u>500</u>
<b>(Disminución) neta en efectivo en cajas y bancos</b>	<u>(2,335)</u>	<u>(3,223)</u>
<b>Efectivo en caja y bancos:</b>		
Saldo al inicio del año	2,335	5,558
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>2,335</u>

(1) Saldos restablecidos (Véase Nota 5)

  
Bartolomé Polivio Saldarriaga  
Gerente General

  
Katty Villegas Borja  
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.