

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresadas en USDólares)

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

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

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

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

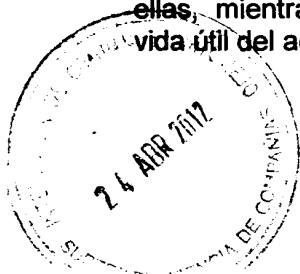
Adopción de las normas internacionales de información financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2008 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el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

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

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

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

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



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

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

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

| ACTIVOS                 | AÑOS |
|-------------------------|------|
| Edificios               | 20   |
| Muebles y Enseres       | 10   |
| Equipos de Oficina      | 10   |
| Equipos Auxiliares      | 10   |
| Equipos para Taller     | 10   |
| Lancha                  | 5    |
| Software de Computación | 3    |
| Equipos de Computación  | 3    |

Las inversiones en acciones: Se registran a su valor de adquisición. Los incrementos y disminuciones por valuación son registrados en cuenta de resultados.

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

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

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

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

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

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

#### **EFFECTIVO:**

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



**DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

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

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

**PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

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

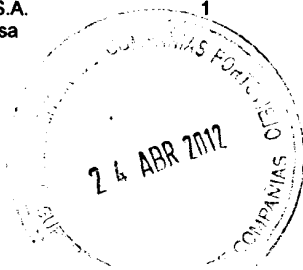
**INVERSIONES A LARGO PLAZO Y OTROS ACTIVOS:**

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

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

(2) A continuación se detalla las inversiones:

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



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

#### **DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

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

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

#### **INVERSIÓN DE LOS SOCIOS:**

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

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

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

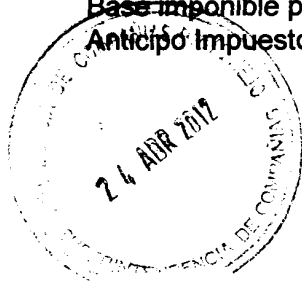
**Aplicación NIIF:** En esta cuenta se registran los ajustes por avalúo aplicados a los buques como uno de los principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

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

#### **IMPUESTO A LA RENTA:**

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

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



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

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

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

**Fecha:** 19 de febrero del 2009

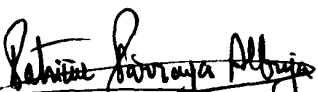
**Fideicomitente:** Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

**Beneficiario Principal:** Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.  
**Fiduciaria:** Integrasa S.A. Administradora de Fideicomisos (Integrasa).

**Patrimonio Autónomo:** Se conforma por el conjunto de 3 lotes de terreno ubicados en el barrio Nueva Esperanza, entregados a través del presente instrumento público.

**Transferencia de bienes:** Mediante instrucción expresa del Fideicomitente, se transfiere a título de Fideicomiso Mercantil Irrevocable, los 3 lotes de terreno unificados ubicados en las inmediaciones del barrio "Nueva Esperanza" de la parroquia Tarqui.

**Objeto y finalidad:** Mantener la titularidad jurídica de los bienes transferidos en el presente acto. Según lo previsto, garantizar la tenencia y transferencia a cualquier título o modo de los bienes que conforman el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil de Administración Portal del Mar.

  
**C.P.A. PATRICIA PARRAGA A.**  
**CONTADORA**

