

A. NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CÍA. LTDA.

Información General: La compañía se constituyó mediante escritura pública inscrita en la ciudad de Manta, el 28 de julio de 2005 y asentada en el Registro Mercantil el 8 de septiembre de 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 del 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 (IASB, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2008. La Compañía se acogió a la adopción anticipada y presentó los primeros estados financieros bajo NIIF al 31 de diciembre del 2009, utilizando como año de transición el año 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 valoran 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.

B. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

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

Uso de Estimaciones: La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones y supuestos 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 periodo. Los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones. Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos.

Efectivo y equivalentes de efectivo: Corresponden al efectivo, depósitos en fondos de inversión y depósitos a corto plazo con vencimiento a seis meses o menos. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía no mantiene inversiones temporales y los saldos de efectivo no son significativos en relación al total de activos.

B. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Cuentas por Cobrar: Estos activos se originan de la venta de bienes y la prestación de servicios y son reconocidos cuando la Compañía ha cumplido con la entrega del servicio o la transferencia de los derechos resultantes de la transferencia de bienes y existe seguridad razonable que los flujos económicos serán obtenidos; su medición inicial corresponde al monto original de la factura.

Provisiones para cuentas incobrables: La compañía establece, con cargo a resultados una provisión para cubrir pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar a clientes, como lo establece el párrafo 58 de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 39. Se determina en función de una estimación efectuada por la Administración. Los montos determinados de provisión que exceden los límites considerados como deducibles de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, se concilian como no deducibles para la determinación del impuesto a la renta.

Activos fijos: Se registran al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Para la medición posterior de los bienes inmuebles, la Compañía aplica el método de revalorización sobre la base del estudio que realiza un perito valuador cada 3 años. Los incrementos se registran contra el patrimonio como "Superávit por Reavalúo" y las disminuciones disminuyen esta cuenta; luego de agotado el saldo, las disminuciones se registran contra resultados.

La depreciación se carga a resultados del periodo y se calcula aplicando el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados; no se estima valor residual porque se considera que el importe recuperable de los activos al final de su vida útil no es significativo. La vida útil estimada para los activos fijos es la siguiente:

ACTIVOS	AÑOS
Edificios	30
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Instalaciones	10
Vehículos	5
Equipos auxiliares	10

Inversiones en asociadas: Se registran inicialmente al costo de adquisición y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación proporcional. La participación de resultados de la asociada se reconoce como otros ingresos o gastos operacionales contra el valor de la inversión; los pagos recibidos por dividendos disminuyen el valor de la inversión.

Inversiones para futuro aumento de capital en asociadas: Se registran al costo de la inversión. No se ajustan al valor patrimonial proporcional porque no ha sido capitalizada en la compañía asociada.

B. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Inversiones en instrumentos de patrimonio: Inicialmente se reconocen al costo de adquisición y se ajustan a su valor razonable sobre la base de las expectativas de rendimiento. Cuando la información disponible para su valuación no es fiable, se ajustan al valor patrimonial proporcional o se mantienen valoradas al costo. Se registra contra resultados los cambios de valor.

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 realiza en base a los estados financieros proporcionados por la Fiduciaria; si no se dispone de información financiera fiable, la compañía mantiene su inversión al costo.

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. 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

Pasivos financieros: Su clasificación se determina al momento de su reconocimiento inicial, al valor razonable más, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar, los costos de transacción directamente atribuibles. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales, préstamos y otras cuentas por pagar.

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 de actividades ordinarias: Los ingresos se reconocen cuando existe certeza razonable que los beneficios económicos futuros serán obtenidos y los costos relacionados con la prestación de servicios pueden ser medidos con fiabilidad; se reconocen aplicando el principio de correlación entre ingresos y costos. Un ingreso por actividades ordinarias se reconoce en resultados cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprador, como lo establece el párrafo 14 de NIC 18.

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.

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. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de NIC 1.

C. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS Y RECLASIFICACIÓN DE SALDOS :

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, en cumplimiento de lo establecido en el párrafo 38 de NIC 1. Los estados financieros del año anterior, fueron auditados por otros auditores quienes emitieron su opinión calificada el 2 de marzo del 2012.

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, para el año 2012 ciertas partidas han sido reclasificadas y agrupadas de forma distinta al año anterior, con la finalidad de una mejor comprensión y lectura de los estados financieros. Por lo tanto, para fines comparativos, los saldos del año anterior han sido agrupados aplicando los mismos principios del año actual y algunos difieren en presentación. Los principales cambios son los siguientes:

- Las cuentas por cobrar han sido agrupadas con las partidas relacionadas directamente con el giro del negocio y se presentan como comerciales.
- Los activos originados en el pago anticipado de impuestos por IVA y retenciones en la fuente y cuentas por pagar por impuestos, se presentan por separado.
- Las cuentas por cobrar a partes relacionadas originadas en financiamientos diferentes al giro del negocio, se presentan como otros activos. En vista que la Administración se encuentra en proceso de reestructurar acreencias entre compañías relacionadas, la presentación de estos saldos como corrientes o de largo plazo, depende de los acuerdos específicos entre las partes.
- Las inversiones en asociadas, han sido separadas de otros activos no corrientes y presentadas por separado, considerando que su naturaleza y valuación difieren de otros instrumentos de patrimonio.
- Los impuestos por pagar han sido desagregados de cuentas por pagar e identificados tales.
- Se presentan reexpresados en reservas facultativas las disminuciones por avalúo o venta de activos fijos, presentadas indebidamente ajustando la cuenta de adopción NIIF primera vez en el año 2011.

D. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Clientes	(1)	1,364,414	104,139
Varios			18,408
		1,364,414	122,547
Provisión para cuentas incobrables	(2)	(12,780)	
		1,351,634	122,547

- (1) Para el año 2012, incluye principalmente US\$1,310,723 por cobrar al Fideicomiso Santa Catalina.

D. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES: (Continuación)

- (2) Durante el año 2012, la Compañía provisionó US\$12,780 como provisión para cuentas incobrables y consideró como no deducible para la determinación del impuesto a la renta causado US\$12,600, por exceder el límite tributario permitido.

E. ACTIVOS FIJOS:

Costo:	Saldo al 01/01/2012	Adiciones y/o Revalorizaciones	Venta y/o Bajas	Saldo al 31/12/2012
Terreno	3,656,330	29,635	(1,248,869)	2,437,296
Edificio	1,023,782		(40,070)	983,712
Muebles y enseres	82,059			82,059
Equipos de oficina	41,636			41,636
Equipos auxiliares	19,549			19,549
Lancha	40,304			40,304
Vehículo	-			-
Equipos de computación	69,039	9,471		78,510
Software de computación	6,133			6,133
	4,938,832	39,106 (1)	(1,288,739)	3,689,200
Depreciación acumulada	(338,866)	(39,613)		(378,479)
	4,602,166	(507)	(1,288,739)	3,312,920

- (1) Fueron transferidos al Fideicomiso Santa Catalina

F. INVERSIONES EN ASOCIADAS:

Incluye US\$229,500 y US\$400 del costo de la inversión en las compañías asociadas Marítima de Comercio Cía. Ltda. Marcomsa y Agrotrader S.A., respectivamente. Incluye también US\$412,132 de la cuenta correctora de ajuste de estas inversiones a valor patrimonial proporcional. Durante el año 2012, la Compañía ajustó por este concepto ingresos por US\$154,631 (para el año 2011 fue gastos por US\$88,335).

G. OTROS ACTIVOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Inversiones en acciones:			
Conservigesa S.A.		1,500,000	1,500,000
Manshost S.A.		786,500	695,648
GM Hotel S.A.		30,000	30,000
Guayhost S.A.			4,000
Inver Aura S.A.		197,660	
Landuni S.A.		11,371	
		2,525,531	2,229,648
Derechos Fiduciarios	(1)	4,170,287	621,183
Inversiones para futura capitalización	(2)	153,880	1,895,250
Compañías relacionadas por cobrar	(3)	9,546	157,623
Impuestos Diferidos	(4)		8,600
		6,859,244	4,912,304

G. OTROS ACTIVOS: (Continuación)

- (1) Para el año 2012, corresponde a US\$4,026,851 de la inversión en el Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria Santa Catalina (Ver Nota J) y US\$143,437 en el Fideicomiso Piedra Larga.
- (2) Corresponde a los fondos entregados al Fideicomiso Mercantil de Tenencia, Administración y Gestión Inmobiliaria Santa Catalina para el desarrollo de sus proyectos inmobiliarios; durante el año 2012 se capitalizó como derechos fiduciarios US\$1,741,370
- (3) Ver saldos y transacciones entre partes relacionadas en Nota K
- (4) Durante el año 2012, la Compañía reversó contra Reserva Facultativa el impuesto diferido determinado años anteriores. Este ajuste se realizó considerando que la recuperación futura de impuestos por gastos no deducibles, está condicionada a las disposiciones del Servicio de Rentas Internas.

H. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Compañías relacionadas	(1)	4,609,489	3,297,323
Socios	(2)	1,508,091	1,842,452
Otros	(3)	1,500,000	1,500,000
Anticipos de clientes para futuras compras		154,386	
		<u>7,771,966</u>	<u>6,639,775</u>

- (1) Ver saldos y transacciones con partes relacionadas en Nota K
- (2) Corresponde a valores por pagar a favor del socio principal de la Compañía recibidos para financiar inversiones de la Compañía.
- (3) Corresponde a la inversión en la Compañía Conservigesa S.A. pendiente de pago; no devenga intereses. La Administración ha acordado empezar la cancelación de esta deuda a partir del año 2013.

I. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 35,000 participaciones - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1 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 2010. 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.

Superávit por valuación: Corresponde al ajuste por valuación de activos fijos de la Compañía.

Resultados acumulados y reserva facultativa: Corresponde a los resultados disposición de los accionistas y a los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

J. 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 Orgánica 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% sobre su base imponible para el año 2012.

Para el año 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 22%.

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	
	2012	2011
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta y participación de los trabajadores en las utilidades	387,623	(124,027)
	<u>387,623</u>	<u>(124,027)</u>
15% Participación de los trabajadores en las utilidades		
Utilidad antes de impuesto a la renta	387,623	(124,027)
Ingresos exentos	(154,630)	
Dividendos	(414,247)	
Gastos no deducibles	20,623	126,512
Gastos atribuibles a ingresos exentos	20,712	
Utilidad gravable	<u>(77,782)</u>	<u>23,482</u>
Impuesto a la renta causado		
Anticipo impuesto a la renta 2012	(1) <u>47,915</u>	<u>37,291</u>

- (1) De acuerdo con el 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.

K. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa o en las que se tenga poder de decisión. Incluye principalmente:

	2012		2011	
	Cuentas por		Cuentas por	
	Cobrar	Pagar	Cobrar	Pagar
Marzam Cía. Ltda.		2,990,119	110,000	1,938,599
Naviera Marnizam Cía. Ltda.		1,095,213		1,128,128
Marítima de Comercio Cía. Ltda.		32,000		
Automotores Manabitas Cía. Ltda.		142,465		103,407
Bienes Raíces Litoral Cía. Ltda.		44,738		44,738
Agrotrader S.A.		82,451		82,451
Globaltrader S.A.		222,502	47,623	
Fideicomiso Santa Catalina	9,546			
	<u>9,546</u>	<u>4,609,489</u>	<u>157,623</u>	<u>3,297,323</u>

A continuación las compras y ventas realizadas a sus relacionadas:

	Ventas	Compras
Naviera Marnizam Cía. Ltda.	20,891	33,401
Automotores Manabitas Cía. Ltda.		13,356
Agrotrader Manabí Cía. Ltda.		430,278
	<u>20,891</u>	<u>879,860</u>

L. FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA SANTA CATALINA:

Fecha de constitución:	30 de julio del 2012
Constituyente :	Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda. (Frank Velásquez)
Fiduciaria:	Fiduciaria del Pacífico S.A. (FIDUPACÍFICO). (Francisco León)
Bienes Fideicomitidos	Los Activos fijos registrados y transferidos por Negocorp en la fecha de constitución, que constan de un terreno y obras de construcción en la ciudad de Manta.
Finalidad	El Fideicomiso tiene como objeto la tenencia del inmueble, y eventual administración y gestión inmobiliaria, así como el desarrollo del proyecto sobre el inmueble y se proceda con la venta de unidades inmobiliarias.

L. FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA, ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INMOBILIARIA SANTA CATALINA: (Continuación)

Comodato, Custodia y Tenencia

- Transferencia de dominio del bien de Negocorp al Fideicomiso. En caso que las necesidades del Proyecto lo demanden se deberán realizar los aportes de efectivo que sean necesarios.
- El Fideicomiso entrega, a título de comodato precario, la custodia y tenencia de los bienes fideicomitidos.
- Las obligaciones que asume la Fiduciaria son de medio y no de resultado, la Fiduciaria no garantiza que los resultados y finalidades pretendidas efectivamente se den cumplimiento de gestión.
- Son derechos de la Fiduciaria todo lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y en las Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional de Valores.
- El constituyente ejecutante constituye un órgano colegiado que se lo denominará Junta del Fideicomiso.

Cuantía:

Indeterminada

M. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas 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 locales y/o domiciliadas 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, 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.

M. 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.

N. EVENTOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2012.