

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- a. Nombre de la entidad:
Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.
- b. RUC de la entidad:
1391734956001
- c. Domicilio de la entidad:
Avenida Malecón entre calles 18 y 19 Edificio “El Navio”
- d. Forma legal de la entidad:
Compañía Limitada
- e. País de incorporación:
Ecuador
- f. Descripción:

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda. (en adelante “la Compañía”), fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Manta, el 28 de julio de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de septiembre del mismo año. Su actividad se rige por las normas societarias y tributarias vigentes en la República del Ecuador y por las disposiciones de los estatutos de su constitución y se encuentra domiciliada en la ciudad de Manta.

Su objetivo principal es el arriendo de oficinas, departamentos y parqueos de su propiedad.

- g. Composición accionaria:

Las acciones de Compañía Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda., están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	Acciones	%
Zambrano Vera María Pilar	50,000	50
Zambrano Vera Mariano	50,000	50
	100,000	100

El control de la Compañía es ejercido por ambas partes.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

2.1. Bases de preparación.

Los estados financieros de Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2. Pronunciamientos contables.

Las siguientes nuevas normas e interpretaciones, han sido o no adoptadas en estos estados financieros:

- a. Los siguientes son pronunciamientos contables vigentes a partir del año 2015:

Enmiendas/Normas/Iniciativas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 "Presentación de estados financieros" (Emitida en Diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura" (Emitida en junio de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles" (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados" (Emitida en agosto de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 9 - "Instrumentos financieros"	
• Emitida en julio de 2014	01-Ene-2018
• Emitida en noviembre de 2013	Sin determinar
NIIF 10 - "Estados financieros consolidados" y NIC 28 - "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" (Emitida en septiembre de 2014)	01-Ene-2016 (*)

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Enmiendas/Normas/Iniciativas	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos (Emitida en mayo de 2014)”	01-Ene-2016 (*)
NIIF 14 - “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero de 2014)	01-Ene-2016 (*)
NIIF 15 - “Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes” (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2017

NIC 1 - “Presentación de estados financieros”.

El IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.

NIC 16 - “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles”

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activos intangibles.

NIC 27 - “Estados financieros separados”.

Esta enmienda permite a las entidades utilizar el método de la participación en el reconocimiento de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados. Su aplicación anticipada es permitida.

NIIF 9 - “Instrumentos financieros”.

Emitida en julio de 2014.

Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. Su adopción anticipada es permitida.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Emitida en noviembre de 2013.

Las modificaciones incluyen, como elemento principal, una revisión sustancial de la contabilidad de coberturas, para permitir a las entidades reflejar mejor sus actividades de gestión de riesgo en los estados financieros. Asimismo, y aunque no relacionado con la contabilidad de coberturas, esta modificación permite a las entidades adoptar anticipadamente el requerimiento de reconocer en Otros Resultados Integrales los cambios en el valor razonable atribuibles a cambios es el riesgo de crédito propio de la entidad (para pasivos financieros que se designan bajo la opción del valor razonable). Dicha modificación puede aplicarse sin tener que adoptar el resto de la NIIF 9.

NIIF 15 - “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

Aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta norma proporciona un modelo único basado en principios de cinco pasos: 1) Identificar el contrato; 2) Identificar las obligaciones separadas; 3) Determinar el precio de la transacción; 4) Asignar un precio de transacción entre las obligaciones de ejecución de contratos; y 5) Contabilizar los ingresos cuando la Compañía satisface las obligaciones. Además requiere revelaciones más detalladas. Se permite la aplicación anticipada.

(*) Estas Enmiendas/Normas/Iniciativas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 - “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”	01-Ene-2016 (*)
NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”	01-Ene-2016
NIC 19 - “Beneficios a los Empleados”	01-Ene-2016
NIC 34 - “Información Financiera Intermedia”	01-Ene-2016

NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”.

La enmienda aclara, si un contrato de prestación de servicios es la implicación continuada en un activo transferido, y aclaraciones sobre revelaciones de compensación en los estados financieros intermedios condensados.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

NIC 19 - “Beneficios a los Empleados”.

La enmienda aclara, que los bonos corporativos de alta calidad utilizados en la estimación de la tasa de descuento para los beneficios post-empleo deben estar denominados en la misma moneda que los beneficios a pagar.

NIC 34 - “Información Financiera Intermedia”.

La enmienda modifica la NIC 34 para requerir una referencia cruzada de los estados financieros intermedios a la ubicación de esa información. La modificación es retroactiva.

(*) Estas Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

La Administración de la Compañía está evaluando la aplicación e impactos de los citados cambios, pero estima que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas y que se pueden aplicar a la Compañía, no tendrán impacto significativo en sus estados financieros de períodos posteriores.

- b. Las siguientes Normas, Enmiendas e Interpretaciones vigentes a partir del año 2014:

Enmiendas a las NIIF	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIC 32 - “Instrumentos Financieros: Presentación” (Emitida en diciembre de 2011)	01-Ene-2014
NIC 27 - “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 - “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 - “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” (Emitidas en octubre de 2012)	01-Ene-2014
NIC 36 - “Deterioro del valor de los Activos” (Emitida en mayo de 2013)	01-Ene-2014
NIC 39 - “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición” (Emitida en junio de 2013)	01-Ene-2014
NIC 19 - “Beneficios a los empleados” (Emitida en noviembre de 2013)	01-Jul-2014

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

NIC 32 - “Instrumentos Financieros: Presentación”.

Aclara los requisitos para la compensación de activos y pasivos financieros en el Estado de Situación Financiera. Específicamente, indica que el derecho de compensación debe estar disponible a la fecha del estado financiero y no depender de un acontecimiento futuro. Revela también que debe ser jurídicamente obligante para las contrapartes, tanto en el curso normal del negocio, así como en el caso de impago, insolvencia o quiebra. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 27 - “Estados Financieros Separados” y NIIF 10 - “Estados Financieros Consolidados” y NIIF 12 - “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades”.

Las modificaciones incluyen la definición de una entidad de inversión e introducen una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Esta modificación requiere que una entidad de inversión mida esas subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo a la NIIF 9 “Instrumentos financieros” en sus estados financieros y separados. La modificación también introduce nuevos requerimientos de información a revelar relativos a entidades de inversión en la NIIF 12 y en la NIC 27.

NIC 36 - “Deterioro del valor de los Activos”.

Modifica la información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros alineándolos con los requerimientos de la NIIF 13. Requiere que se revele información adicional sobre el importe recuperable de activos que presentan deterioro de valor si ese importe se basa en el valor razonable menos los costos de venta. Adicionalmente, solicita entre otras cosas, que se revelen las tasas de descuento utilizadas en las mediciones del importe recuperable determinado utilizando técnicas del valor presente. Su adopción anticipada está permitida.

NIC 39 - “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición”.

Establece determinadas condiciones que debe cumplir la novación de derivados para permitir continuar con la contabilidad de cobertura, con el fin de evitar que novaciones que son consecuencia de leyes y regulaciones afecten los estados financieros. A tales efectos indica que las modificaciones no darán lugar a la expiración o terminación del instrumento de cobertura si: (a) como consecuencia de leyes o regulaciones las partes en el instrumento de cobertura acuerdan que una contraparte central, o una entidad (o entidades) actúen como contraparte, a fin de compensar centralmente sustituyendo a la contraparte original; (b) otros cambios, en su caso, a los instrumentos de cobertura, los cuales se limitan a aquellos que son necesarios para llevar a cabo dicha sustitución de la contraparte.

Esto incluye cambios en los requisitos de garantías contractuales, derechos de compensación de cuentas por cobrar y por pagar, impuestos y gravámenes. Su adopción anticipada está permitida.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

NIC 19- “Beneficios a los empleados”.

Esta modificación se aplica a las contribuciones de los empleados o de terceras partes en los planes de beneficios definidos. El objeto de las modificaciones es simplificar la contabilidad de las contribuciones que son independientes del número de años de servicio de los empleados, que se calculan de acuerdo con un porcentaje fijo del salario.

(*) Estas Enmiendas no fueron aplicables en los estados financieros de la Compañía.

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2010-2012), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 2 - “Pagos basados en acciones”	01-Jul-2014 (*)
NIIF 3 - “Combinaciones de negocios”	01-Jul-2014 (*)
NIIF 8 - “Segmentos de operación”	01-Jul-2014 (*)
NIIF 13 - “Medición del valor razonable”	01-Jul-2014
NIC 16 - “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 - “Activos intangibles”	01-Jul-2014
NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas	01-Jul-2014

NIIF 13 - “Medición del valor razonable”.

Los párrafos B5.4.12 de la NIIF 9 y GA79 de la NIC 39 fueron eliminados. Esto generó una duda acerca de si las entidades ya no tenían la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo por los importes nominales, si el efecto de no actualizar no era significativo. El IASB ha modificado la base de las conclusiones de la NIIF 13 para aclarar que no tenía la intención de eliminar la capacidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar a corto plazo a los importes nominales en tales casos.

NIC 16 - “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 - “Activos intangibles”.

Aclaran cómo se trata el valor bruto en libros y la depreciación acumulada cuando la entidad utiliza el modelo de revaluación. En estos casos, el valor en libros del activo se actualiza al importe revaluado y la división de tal revalorización entre el valor bruto en libros y la depreciación acumulada se trata de una de las siguientes formas: 1) o bien se actualiza el importe bruto en libros de una manera consistente con la revalorización del valor en libros y la depreciación acumulada se ajusta para igualar la diferencia entre el valor bruto en libros y el valor en libros después de tomar en cuenta las pérdidas por deterioro acumuladas; 2) o la depreciación acumulada es eliminada contra el importe en libros bruto del activo. Su adopción anticipada está permitida.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

NIC 24 - "Información a revelar sobre partes relacionadas".

Incluye a una entidad vinculada, a una entidad que presta servicios del personal clave de dirección a la entidad que informa o a la matriz de la entidad que informa ("la entidad gestora").

La entidad que reporta no está obligada a revelar la compensación pagada por la entidad gestora a los trabajadores o administradores de la entidad gestora, pero está obligada a revelar los importes imputados a la entidad que informa por la entidad gestora por los servicios de personal clave de dirección prestados. Su adopción anticipada está permitida.

() Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no fueron aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2011-2013), emitidas en diciembre de 2013	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
NIIF 1 - "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"	01-Jul-2014 (*)
NIIF 3 - "Combinaciones de negocios"	01-Jul-2014 (*)
NIIF 13 - "Medición del valor razonable"	01-Jul-2014

NIIF 13 - "Medición del valor razonable".

Aclara que la excepción de cartera en la NIIF 13, que permite a una entidad medir el valor razonable de un grupo de activos y pasivos financieros por su importe neto, aplica a todos los contratos (incluyendo contratos no financieros) dentro del alcance de la NIC 39 o de la NIIF 9. Una entidad debe aplicar las enmiendas de manera prospectiva desde el comienzo del primer período anual en que se aplique la NIIF 13.

() Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no fueron aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria a partir de
CINIIF 21 - "Gravámenes" (Emitida en mayo de 2013)	01-Ene-2014 (*)

() Esta Interpretación no es aplicable en los estados financieros de la Compañía.*

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2014 por ser el período de su primera aplicación.

2.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes los mayores a ese período.

2.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos en: efectivo en caja, saldos de bancos, depósitos a plazo y otras inversiones en instituciones financieras y bancarias de gran liquidez a corto plazo, las que no poseen restricciones de ninguna índole.

En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los "Pasivos corrientes".

2.6. Activos financieros.

La Compañía cataloga sus activos financieros de acuerdo a la siguiente clasificación:

a. Documentos y cuentas por cobrar clientes.

Los documentos y cuentas por cobrar a clientes relacionados y no relacionados se reconocen, inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere). Al final de cada período, estos activos se presentan como corrientes, a menos que el vencimiento de pago supere los 12 meses a partir de la fecha de presentación. En este caso se clasifican como no corrientes.

Se establece un costo financiero considerando el método de tasa de interés efectiva, considerando los siguientes aspectos:

- Tasa de interés pactada con el cliente.
- Tiempo transcurrido al final de cada período.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

b. Otras cuentas por cobrar.

Las otras cuentas por cobrar a terceros y relacionados corresponden a operaciones no derivadas con pagos fijos que no son cotizados en un mercado activo, por lo cual se reconocen inicial y posteriormente a su valor nominal menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

c. Provisión cuentas incobrables y deterioro.

La Compañía determina una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, de acuerdo con los términos originales de las mencionadas cuentas a cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras; o,
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce como gastos en el Estado de Resultados Integrales.

2.7. Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden, principalmente, a seguros pagados por anticipado y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipado son amortizados mensualmente, considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

Las pérdidas por deterioro de servicios y otros pagos anticipados no recuperables son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integrales, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

2.8. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a: anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario (IVA). Estos se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integrales, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.9. Propiedades y equipos.

Medición en el momento del reconocimiento.

Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Método de depreciación y vidas útiles.

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Muebles y enseres	10 años	Cero (*)
Equipos de computación	3 años	Cero (*)
Equipos de oficina	10 años	Cero (*)
Equipos auxiliares	10 años	Cero (*)
Edificio	30 años	Cero (*)
Lancha	5 años	Cero (*)

(*) *A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y al no ser sujetos de venta a terceros; el valor residual a ser asignado a los activos es cero o nulo.*

Retiro o venta de propiedades y equipos.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.10. Deterioro de valor de los activos tangibles.

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

2.11. Inversiones en asociadas.

Asociadas son todas las entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa pero no tiene control que, generalmente, viene acompañada por una participación de entre un 20% y un 50% de los derechos de voto. Son reconocidas al inicio al costo de adquisición y posteriormente a su valor patrimonial proporcional menos cualquier pérdida por deterioro.

Las inversiones en asociadas incluyen la plusvalía comprada, identificada en la adquisición, neto de cualquier pérdida acumulada por deterioro. La participación de la Compañía en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de sus asociadas se reconoce en resultados del período y su participación en los movimientos de reservas, posteriores a la adquisición, se reconoce en reservas.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Cuando la participación en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, incluida cualquier otra cuenta por cobrar no asegurada, la Compañía no reconoce pérdidas adicionales, a no ser que haya incurrido en obligaciones o realizado pagos en nombre de la asociada en la cual participa.

2.12. Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión se contabilizan, inicialmente, al costo de compra (o histórico) y posteriormente serán medidos a su valor razonable, por medio de valoraciones periódicas a ser realizadas por tasadores externos independientes, debidamente registrados en la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Opcional si aplicare

Las valoraciones deberán ser realizadas anualmente por la Compañía o, en su defecto, en la fecha en la cual la Administración de la Compañía cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos.

Los incrementos o decrementos en el valor en libros que surgen de la revalorización de los terrenos y edificios se cargan a “Otros ingresos u Otros Gastos” en el Estado de Resultados Integral.

El costo inicial de las propiedades de inversión representa el valor total de adquisición del activo, que incluye erogaciones en las que se incurrió para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como de costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación.

Los ingresos por rentas y gastos operaciones relativos al activo son reportados como ingresos y otros gastos, respectivamente.

Los desembolsos posteriores por concepto de reparación y conservación de la propiedad de inversión serán reconocidos como gastos en el Estado de Resultados Integral del período en el que se incurre, mientras que aquellos desembolsos significativos que mejoren al activo serán capitalizados.

Se realizan transferencias a propiedades de inversión sólo cuando existe un cambio de uso evidenciado por el fin de la ocupación por parte de los propietarios, el comienzo de un arrendamiento operacional a otra parte, el término de la construcción o el desarrollo. Las transferencias desde propiedades de inversión se realizan cuando y sólo cuando existe un cambio de uso evidenciado por el comienzo de ocupación del propietario o el comienzo de desarrollo con expectativas de venta y el valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión, calculada como la diferencia entre la ganancia neta obtenida de la disposición y el valor en libros, se reconoce en el Estado de Resultados Integral del período en el que se genera.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

2.13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio: proveedores locales, del exterior y relacionadas.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos a clientes, obligaciones patronales y tributarias.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y, posteriormente, a su costo amortizado, considerando costo financiero y deterioro de valor.

2.14. Baja de activos y pasivos financieros.

- Activos financieros.

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o
- c. La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

- Pasivos financieros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

2.15. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- Tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y,
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.16. Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período, las cuales para los años 2014 y 2013 representan el 22%.

Impuestos diferidos.

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Impuestos corrientes y diferidos.

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.17. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por los productos vendidos y/o servicios entregados a terceros en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b. Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- c. El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- d. Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Los ingresos por actividades ordinarias de la Compañía están conformados principalmente por arriendo de oficinas, departamentos y parqueos de su propiedad.

2.18. Gastos de administración y financieros.

Los gastos de administración, ventas y otros corresponden a: remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de maquinaria, muebles y equipos, beneficios a empleados, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con terceros.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

2.19. Estado de flujos de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integrales.

2.20. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior, excepto por el cambio en la política contable para las inversiones en asociadas (Nota 22).

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración es responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

a. Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales. Los instrumentos financieros que someten parcialmente a la Compañía a concentraciones de riesgo de crédito están principalmente representados por las cuentas por cobrar por ventas a crédito a clientes no relacionados y relacionados, así como en préstamos a terceros y relacionadas.

Las concentraciones de riesgo de crédito, con respecto a estas cuentas por cobrar, son limitadas debido al gran número de clientes y líneas de negocio que posee la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgos de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega del bien o servicio. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas cuando están disponibles y, adicionalmente, referencias bancarias.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

Como política, la Compañía fija anualmente una meta de morosidad de créditos vencidos, cuyo cumplimiento es monitoreado mensualmente con el objeto de definir estrategias correctivas. Para fijar los índices objetivos se segmentan los créditos por cada uno de los negocios principales. Otro parámetro de control para minimizar el riesgo de crédito es evitar el envejecimiento de los créditos al mantener un índice de cartera vencida global sin crecimiento.

A continuación detallamos la exposición máxima al riesgo de crédito:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados, neto	63,988	87,825
Otras cuentas por cobrar	149,273	634,147
	213,261	721,972

Un resumen de los saldos vencidos de las cuentas por cobrar, así como, del porcentaje de morosidad de los saldos vencidos a 90 días y más, fue el siguiente:

Grupo contable	1 a 30 días	31 a 60 días	61 a 90 días	Más de 90 días	Total vencido	Total saldo	% de morosidad
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>							
Cientes no relacionados	4,556	723	-	56,574	61,852	63,988	97%
<u>Año terminado en diciembre 31, 2013:</u>							
Cientes no relacionados	3,201	896	37,303	46,271	87,671	87,825	99%

La variación en la provisión por deterioro con respecto a las cuentas por cobrar, fue como sigue:

	Riesgo Total	Provisión acumulada
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>		
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	63,988	(17,051)
Otras cuentas por cobrar	149,273	-
	213,261	(17,051)

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

	Riesgo Total	Provisión acumulada
<u>Año terminado en diciembre 31, 2013:</u>		
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	87,825	(14,309)
Otras cuentas por cobrar	634,147	-
	<u>721,972</u>	<u>(14,309)</u>

b. Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía. A continuación un detalle de los pasivos financieros:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Cuentas y documentos por pagar	23,539	30,289
Documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas	3,711,653	3,711,653
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	4,337,196	5,415,532
	<u>8,072,388</u>	<u>9,157,474</u>

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	Corriente		No corriente	
	Dentro de 6 meses	Entre 6 a 12 meses	Entre 1 a 5 años	Más de 5 años
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>				
Cuentas y documentos por pagar	23,539	-	-	-
Documentos y cuentas por pagar compañías relacionadas	-	3,711,653	-	-
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	-	-	-	4,337,196
	<u>23,539</u>	<u>3,711,653</u>	<u>-</u>	<u>4,337,196</u>

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

	Corriente		No corriente	
	Dentro de 6 meses	Entre 6 a 12 meses	Entre 1 a 5 años	Más de 5 años
<u>Año terminado en diciembre 31, 2013:</u>				
Cuentas y documentos por pagar	30,289	-	-	-
Documentos y cuentas por pagar compañías relacionadas	-	3,711,653	-	-
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	-	-	-	5,415,532
	30,289	3,711,653	-	5,415,532

c. Riesgo de mercado.

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene, El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

d. Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero, El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

- Año 2014 3,67%.
- Año 2013 2,70%.

e. Riesgo de pérdidas asociadas a la inversión en propiedades y equipos.

La Compañía está expuesta a un riesgo bajo, pese a contar con activos importantes, esto se debe a que tiene sus activos asegurados contra siniestros, lo que atenúa posibles pérdidas en las cuales incurrirá la Compañía en el caso de que exista un robo, incendio, etc.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

f. Riesgo operacional.

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas. La administración del riesgo operacional en la Compañía tiene como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida, para cuantificar el impacto potencial de los riesgos y así distribuir la adecuada asignación de capital por riesgo operacional.

g. Administración de capital.

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios, El capital se compone del capital, reservas, otros resultados integrales y resultados acumulados, La Compañía considera que no existieron cambios significativos durante los años 2014 y 2013 en su enfoque de administración de capital.

El índice Deuda-Patrimonio ajustado de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 y 2013, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Total deuda neta	8,317,139	9,382,985
Total patrimonio neto	4,521,525	4,459,212
Índice de deuda-patrimonio neto	64%	67%

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRITICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

4.1. Vidas útiles y deterioro de activos.

La valorización de las inversiones en edificios y equipos y otros activos, consideran la realización de estimaciones para determinar tanto los valores residuales como las vidas útiles a utilizar para el cálculo de las depreciaciones de cada activo, estas estimaciones consideran factores de operación, tecnológicos y de usos alternativos de los activos.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de dichos activos fijos al final de cada período anual o cuando ocurre un evento que indica que dicha vida útil o valor residual es diferente, La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificar algún cambio.

Los costos de desmantelamiento del activo que constituyan una obligación para la Compañía se determinan estimando el valor de retiro de los bienes agregados para dejar el bien en su estado original. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no se reconoce una provisión de desmantelamiento por no existir una obligación contractual.

4.2. Recuperabilidad de activos por impuestos diferidos.

La Compañía contabiliza los activos por impuestos diferidos en consideración a su posibilidad de recuperación, basándose en la existencia de pasivos por impuestos diferidos con similares plazos de reverso y en la posibilidad de generación de suficientes utilidades tributarias futuras, Esto último en base a proyecciones internas efectuadas por la Administración a partir de la información actualizada de la cual dispone, Los resultados y flujos reales de impuestos pagados o recibidos podrían diferir de las estimaciones efectuadas por la Compañía, producto de cambios legales tributarios futuros no previstos en las estimaciones.

4.3. Valor justo de activos y pasivos.

En ciertos casos, las NIIF requieren que sus activos y pasivos sean registrados a su valor justo, Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, Las bases para la medición de activos y pasivos son a valor justo con los precios vigentes en mercados activos, En su ausencia, la Compañía estima dichos valores en base a la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que pudieran tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros.

4.4. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos, Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos y sus componentes.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Resumen de las Principales Políticas Contables

- Valor actuarial de jubilación patronal e indemnizaciones por años de servicios de su personal.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes, tales como asesores legales y consultores.

En el caso de que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al período contable en el que se generen y su registro contable se lo realizará de forma prospectiva.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Cientes locales		9,685	24,522
Otros	(1)	54,303	63,303
		63,988	87,825

(1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, incluye principalmente una nota de crédito emitida por Sistemas Eléctricos S.A. SISELEC por US\$37,303, a favor de la Compañía y que se originó en la venta de un terreno, la cual podrá ser aplicada en futuras compras.

6. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES.

Los movimientos de la provisión de cuentas incobrables, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	(14,309)	(12,780)
Gasto del año	(2,742)	(1,529)
Saldo final	(17,051)	(14,309)

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Impuestos retenidos de IVA	4,596	14,302
Impuestos retenidos	63,887	42,070
IVA crédito tributario	8,375	13,987
Anticipo de impuesto a la renta	17,005	12,426
	93,863	82,785

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Propiedades y equipos, neto:		
Terrenos	3,509,725	3,514,514
Edificios	773,862	796,712
Muebles y enseres	11,553	16,204
Equipos de computación	3,204	7,999
Equipos de Oficina	1,000	1,852
Equipos auxiliares	3,056	3,813
Lanchas	547	4,281
	4,302,947	4,345,375

El movimiento de las propiedades y equipos, fue como sigue:

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Ventas y/o retiros	Saldo final
Al 31 de diciembre de 2014:				
Terrenos	3,514,514	-	(4,789)	3,509,725
Edificios	983,712	-	-	983,712
Muebles y enseres	82,059	-	-	82,059
Equipo de computación	87,090	-	-	87,090
Equipo de oficina	41,636	-	-	41,636
Equipos auxiliares	19,549	-	-	19,549
Lancha	40,303	-	-	40,303
	4,768,863	-	(4,789)	4,764,074
Depreciación acumulada	(423,488)	(37,639)	-	(461,127)
	4,345,375	(37,639)	(4,789)	4,302,947

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Al 31 de diciembre de 2013:			
Terrenos	2,437,296	1,077,218	3,514,514
Edificios	983,712	-	983,712
Muebles y enseres	82,059	-	82,059
Equipo de computación	84,644	2,446	87,090
Equipo de oficina	41,636	-	41,636
Equipos auxiliares	19,549	-	19,549
Lancha	40,303	-	40,303
	3,689,199	1,079,664	4,768,863
Depreciación acumulada	(376,280)	(47,209)	(423,488)
	3,312,919	1,032,455	4,345,375

9. INVERSIONES EN ASOCIADAS.

Un detalle de la composición de las inversiones en asociadas, es como sigue:

Compañías	% Participación		Costo	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
				(Restablecido)
Construcciones y Servicios				
Generales S.A.	-	31.00%	(1)	-
Manhost S.A.	12.25%	12.25%	808,500	808,500
Fideicomiso				
Mercantil GM Hotel	0.15%	0.15%	30,000	30,000
Inver Aurea S.A.	10.00%	10.00%	272,599	241,959
Landuni S.A.	0.06%	0.06%	11,371	11,371
Fideicomiso				
Mercantil Manta Business Center	10.00%	-	289,265	-
Marítima de Comercio Cía.Ltda.				
Mardcomsa	13.50%	13.50%	229,500	229,500
Agrotrader Manabi S.A. Atraman	19.45%	50.00%	400	400
			1,641,635	2,821,730

- (1) Corresponde a la adquisición de 248 títulos de acciones al Sr. Mario Zambrano, los cuales fueron cedidos el 18 de julio de 2014 a Inmobiliaria Santa Catalina Cía. Ltda. Inmocatalina, a su valor nominal de US\$1 por acción, por lo cual esta inversión y la cuenta por pagar al socio, fueron revertidas.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Urbanización Sta. Catalina	(1)	5,504,919	5,504,919
Urbanización Ciudad del Mar	(2)	115,547	137,897
		5,629,546	5,642,816

- (1) Corresponden a bienes (terreno, edificios de 2 y 3 pisos, cerramiento y garita de control) transferidos a favor de la Compañía como resultado de la liquidación de Fideicomiso Santa Catalina, conformado por US\$4,026,850 de patrimonio total; US\$1,314,700 de pasivo a favor de la Compañía, US\$10,000 en efectivo y aportes que la Compañía mantenía por cobrar al Fideicomiso por US\$153,369. En diciembre de 2014, la Compañía obtuvo un estudio de avalúo de estos bienes el cual fue realizado por un perito independiente, en el que se estimó el valor de mercado de US\$5,521,905. La Compañía no realizó ningún ajuste por considerarlo no material para sus estados financieros.
- (2) Corresponde a lotes de terrenos en la Urbanización Ciudad del Mar transferidos a favor de la Compañía cuando el Fideicomiso Piedra Larga fue liquidado mediante la emisión de dos escrituras públicas de restitución de derechos fiduciarios, la finalidad de esta restitución es transferir a Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Impuesto a las ganancias por pagar del ejercicio		67,532	55,770
Con la administración tributaria	(1)	-	6,262
		67,532	62,032

- (1) Un detalle de obligaciones con Administración Tributaria la cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
IVA en Ventas	-	785
Retención en la fuente	-	5,386
Retención de IVA	-	91
	-	6,262

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Anticipos de sociedades	(1)	158,918	55,796

- (1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponde al 31% de participación en la utilidad que se originó en la venta del lote 07-01 en la Urbanización Ciudad del Mar, cuya venta se liquidará en el año 2015.

13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

La provisión para el impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

Reformas Tributarias

El 29 de Diciembre de 2014 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la *Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal*; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

Los cambios principales con la Ley y el Reglamento mencionados, fueron:

a. Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador:

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

b. Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno:

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República.

Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

c. Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI):

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.
- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

d. Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI):

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.
- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

e. Tarifa de Impuesto a la Renta:

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22%.
- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.
- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 22%.

f. Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas:

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

g. Código Tributario:

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Utilidad contable	129,845	155,811
Menos participación a trabajadores	-	-
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	129,845	155,811
Más gastos no deducibles	3,616	4,316
Menos ingresos exentos	-	(332,879)
Utilidad (pérdida) gravable	133,461	(172,752)
Tasa de impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a la renta causado	29,361	-
Anticipo del impuesto a las ganancias del año (Impuesto mínimo)	67,532	55,770
Impuesto a la renta del período	67,532	55,770

El movimiento del impuesto a las ganancias corriente por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Saldo inicial	(603)	-
Impuesto causado	67,532	55,770
Crédito tributario años anteriores	-	(10,658)
Compensación con retenciones en la fuente	(3,993)	(3,644)
Compensación con anticipo al impuesto a la renta	(63,889)	(42,071)
Saldo a favor	(953)	(603)

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social es de US\$100,000 y US\$35,000, está constituido por 100,000 y 35,000 participaciones ordinarias respectivamente, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

15. RESERVAS.

- Legal. La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. 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.
- Facultativa. La reserva facultativa corresponde a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores, de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Junta General de Socios.

16. RESULTADOS ACUMULADOS.

Ganancias acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Resultados provenientes de la Adopción a las NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía, en el caso de registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Arrendamientos operativos	(Nota 22)	72,943	69,416

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Otros Ingresos	(1)	208,003	143,887
Dividendos	(2)	35,065	704,031
		243,068	847,918

(1) En el año 2014, incluye principalmente US\$167,322 por la liquidación de los beneficios del Fideicomiso Piedra Larga, correspondiente al 31% de participación y que se originó en la venta de un terreno (Nota 23 (2)).

(2) En año 2013, estos ingresos corresponden principalmente a la utilidad obtenida en la venta de acciones en la compañía Empresas del Mar.

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Comisiones		591	435
Impuestos, contribuciones y otros		87,931	81,623
Honorarios		10,482	37,690
Agua, energía, luz y telecomunicaciones		8564	8,422
Depreciaciones		37,639	47,209
Gastos de gestión		3,569	7,407
Mantenimiento y reparaciones		1,048	2,250
Otros gastos		36,165	576,379
		185,989	761,415

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

20. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas</u>		
Marzam Cía. Ltda.	127,000	-
Naviera Marnizam Cía. Ltda.	33,341	26,006
Agrotrader Manabí S.A. Atraman	3,000	-
Globaltrader S.A.	218,211	178,211
Inmobiliaria Santa Catalina Cía. Ltda. Inmocatalina	572,205	9,646
	<u>953,757</u>	<u>213,863</u>
<u>Documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas</u>		
Marzam Cía. Ltda.	3,711,653	3,711,653
<u>Cuentas por pagar diversas / relacionadas</u>		
Marzam Cía. Ltda.	122,586	-
Naviera Marnizam Cía. Ltda.	1,212,138	1,129,138
Maritima de Comercio Cía. Ltda. Marcomsa	206,000	57,000
Automotores Manabitas Cía. Ltda. Amco	142,501	142,501
Bienes Raíces del Litoral Cía. Ltda. Biralisa	44,664	44,664
Agrotrader Manabí S.A. Atraman	428,413	428,413
Globaltrader S.A.	590,335	585,326
Inmobiliaria Santa Catalina Cía. Ltda. Inmocatalina	1,820	-
Cuentas por pagar a socios	1,588,739	3,028,491
	<u>4,337,196</u>	<u>5,415,532</u>

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas, no generan intereses y no tienen vencimiento establecido.

21. CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES.

En el año 2014, la Compañía decidió medir sus inversiones en asociadas al costo, de conformidad con lo establecido en la NIC 27 - Estados Financieros Separados debido a que no ejerce influencia significativa. Hasta el año 2013, estas inversiones eran medidas bajo el método de participación. El cambio en la política contable antes indicado tuvo como efecto disminuir las inversiones en asociadas en US\$465,780 y aumentar las reservas facultativas en US\$345,398 y otros activos corrientes (instrumento financiero) en US\$120,382, como se muestra a continuación:

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Saldos previamente reportados	Ajustes	Saldos ajustados
Inversiones en asociadas	3,287,510	(465,780)	2,821,730
Otros activos corrientes	513,765	120,382	634,147
	3,801,275	(345,398)	3,455,877

22. CONTRATOS POR ARRENDAMIENTO OPERATIVOS.

Un resumen de los principales contratos vigentes al 31 de diciembre del 2014 y 2013, es como sigue:

1) Contrato de arrendo con IMPORTEQ S.A.

En la ciudad de manta, en marzo de 2014, la Compañía suscribió dos contratos de arrendamiento operativo de sus inmuebles: i) departamento No. 503, el parqueadero No. P-35 y de la bodega No. B-35 ubicados en el Edificio "Torre Mariana" ii) oficina No. 602 ubicada en el Edificio "El Navío", con la Importadora y Exportadora de Maquinarias y Equipos Industriales IMPORTEQ S.A., el plazo estipulado de estos contratos es de 1 año hasta marzo de 2015, el cual puede ser renovado en las nuevas condiciones que se llegaren a pactar. Para ello se podrá celebrar un nuevo contrato y/o más adendas al anterior, el valor del arrendamiento es por i) US\$800 y ii) 1,200 mensuales (contrato renovado hasta septiembre de 2015). Los pagos del arrendamiento anual, es como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Dentro de 1 año	18,000	-

2) Contrato de arrendo con OTECEL S.A.

En la ciudad de manta, en enero del 2013, la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento operativo de sus inmuebles: i) oficina No.401 y el estacionamiento No.15 ubicados en el Edificio El Navío, con la Compañía Otecel S.A., el plazo estipulado de este contrato es 1 año, el cual puede ser renovado solicitando por escrito al arrendador su deseo de seguir manteniendo el arrendamiento, el valor del arrendamiento es por i) US\$1,100 (contrato renovado en enero 2015).

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Dentro de 1 año	13,200	13,200

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

23. CONTRATOS.

Un resumen de los principales contratos vigentes al 31 de diciembre del 2014 y 2013 fue como sigue:

- 1) **Contrato de transferencia a título fiduciario y constitución del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “Fideicomiso Administración Zona Hotelera Ciudad del Mar”.**

En la ciudad de Manta el 12 de noviembre de 2013, se constituyó el Fideicomiso Administración Zona Hotelera Ciudad del Mar, con un patrimonio autónomo el cual se encuentra integrado inicialmente con los bienes aportados por los constituyentes y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en el cumplimiento del objeto del Fideicomiso, sus activos no pueden ser objeto de medidas cautelares. La participación de la Compañía es de 15.50%, adicional se transfirió a este fideicomiso 7 lotes de terreno.

El objeto del presente fideicomiso es registrar, como propiedad del Fideicomiso los bienes aportados por los constituyentes y los que lleguen a ser transferidos en el futuro, llevar un registro de los beneficiarios originales, nuevos y cesiones, entregar en comodato precario los inmuebles a los constituyentes que los aportaron según corresponda, constituir gravámenes sobre los inmuebles para garantizar las obligaciones, abrir cuentas e invertir los recursos líquidos del patrimonio autónomo, previa instrucción de los beneficiarios, constituir nuevos fideicomisos y transferir de acuerdo a los porcentajes de participación cualquier remanente que componga el patrimonio del fideicomiso a los beneficiarios o a las personas que cedieron sus derechos fiduciarios. El presente contrato tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del fideicomiso y no existe precio a convenirse ni tampoco responde tal transferencia o restitución a donación alguna por parte de sus constituyentes.

- 2) **Contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil denominado “Fideicomiso Piedra Larga” (Nota 18 (1)).**

En la ciudad de Manta el 20 de julio de 2006, se constituyó el Fideicomiso Piedra Larga con un patrimonio autónomo el cual se encuentra integrado por once lotes de terrenos ubicados en la parroquia San Mateo, los cuales se encuentran unificados en un macro lote. La participación de la Compañía es del 31%. El objeto del presente fideicomiso es desarrollar sobre el terreno de su propiedad un proyecto inmobiliario denominado “Ciudad del Mar”. Este fideicomiso fue liquidado mediante acta de liquidación de contrato de fideicomiso mercantil el 1 de abril de 2014, por haber cumplido el objeto del contrato, conforme se certifica en la redición final de cuentas del Fideicomiso el 14 de marzo de 2014.

Negocios Inmobiliarios Negocorp Cía. Ltda.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

24. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los estados financieros adjuntos.

25. SANCIONES.

25.1. De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

25.2. De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones significativas a la Compañía, Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

26. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 15 de 2015), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.
