

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. INFORMACION GENERAL

Entidad

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA. fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Manta, Ecuador el 28 de julio de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 8 de septiembre del 2005.

La Compañía en su objeto social indica que puede dedicarse a la Construcción, planificación, realización de estudios de factibilidad técnica o económica, equipamiento, reparación, conservación, mantenimiento y administración de toda clase de obras civiles, etc.

La actividad de la Compañía desde su constitución ha sido el arriendo de oficinas, departamentos y parqueos de su propiedad.

La Compañía no dispone de empleados bajo relación de dependencia, motivo por el cual no calcula la participación a empleados en las utilidades.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Situación financiera mundial:

Durante el 2016 la situación económica del país continua afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas. Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

Aprobación de los estados financieros: Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 30 de marzo de 2017, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Base de preparación-

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre de 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre de 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio de 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

Requerimientos de detenero para activos financieros y,

Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores.

Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha.

Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía, no prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:

1. En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

2. Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de las obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.
3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:
 - i. El pasivo original es dado de baja;
 - ii. El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y
 - iii. Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que la Compañía no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporaria deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporaria deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía. Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar no comerciales y cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas y documentos por pagar a proveedores, cuentas por pagar a largo plazo y cuentas por pagar compañías y partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

b) Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

c) Medición posterior –

- i. **Préstamos y Cuentas por cobrar:** Se miden al costo amortizado aplicando el método de intereses efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales.
- ii. **Otros pasivos financieros:** Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. No obstante, los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y/o el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

2.4.3 Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.4.4 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.5 Propiedad y equipo

La propiedad y equipo se contabiliza por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. El costo también puede incluir ganancias o pérdidas por coberturas cualificadas de flujos de efectivo de las adquisiciones en moneda extranjera de propiedad y equipo traspasadas desde el patrimonio neto.

Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación –Cualquier aumento en la revaluación de la propiedad y equipo se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de superávit de revaluación de propiedad y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de la propiedad y equipo es registrada en resultados.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedad 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 CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedad y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Rubro</u>	<u>Años</u>
Edificios	30
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Equipos auxiliares	10
Lancha	5
Equipos de computación	3
Software de computación	3

Retiro o venta de propiedad y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.6 Inversiones en acciones

Representan acciones en compañías, registradas al costo de adquisición.

2.8 Arrendamientos

La determinación de si un acuerdo constituye o incluye un arrendamiento, se basa en la esencia del acuerdo a la fecha de su celebración, si el cumplimiento del acuerdo depende del uso de uno o más activos específicos, o si el acuerdo concede el derecho de uso del activo, incluso si tal derecho no se encuentra especificado de manera explícita en el acuerdo.

Los arrendamientos financieros que transfieran a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado, se capitalizan al inicio del plazo del arrendamiento, ya sea por el valor razonable de la propiedad arrendada, o por el valor presente de los pagos mínimos de arrendamiento, el que sea menor. Los pagos por arrendamientos se distribuyen entre los cargos financieros y la reducción de la deuda, de manera tal de determinar un ratio constante de interés sobre el saldo remanente de la deuda. Los cargos financieros se reconocen como costos financieros en el estado de resultados.

El activo arrendado se deprecia a lo largo de su vida útil. Sin embargo, si no existiese certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al término del plazo del arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

Los pagos por arrendamientos operativos se reconocen como gastos operativos en el estado de resultados, en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

2.9 Derechos fiduciarios

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

2.10 Deterioro de activos

2.10.1 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado, y se incurre en una pérdida por deterioro del valor, si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento que causa la pérdida), y ese evento (o eventos) causante de la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que pueda ser estimado con fiabilidad.

Los criterios que utiliza la Compañía para determinar si existe una pérdida por deterioro incluyen:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Probabilidad de que entrarán en una situación concursal o en cualquier otra situación de reorganización financiera el obligado; o,
- Cuando datos observables indican que existe una disminución susceptible de valoración en los flujos futuros de efectivo estimados, tales como cambios en las condiciones de pago o en las condiciones económicas que se correlaciona con impagos.

Para la categoría de cuentas por cobrar, el importe de la pérdida se valora mediante los criterios antes mencionados para ajustar estas cuentas a su importe recuperable, además de tener como parámetro lo indicado bajo la normativa tributaria vigente. El importe en libros del activo se reduce y el importe de las pérdidas se reconoce en la cuenta de resultados.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en el estado de resultado.

La Compañía, considerando lo anteriormente mencionado, realizó los análisis pertinentes de todos sus activos financieros significativos.

2.10.2 Deterioro de activos no financieros (Propiedad y equipo)

Los activos sujetos a depreciación se someten a revisión para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el monto por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costos para la venta y el valor en uso. A efectos de

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

La posible reversión de pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros distintos a la plusvalía que sufren una pérdida por deterioro se revisa en todas las fechas a las que se presenta información financiera.

En el caso que el monto del valor en libros del activo excede su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. La administración ha realizado los análisis pertinentes de todos sus activos no financieros significativos y considera que en ninguno de ellos existe evidencia de deterioro. Ver Nota 9.

2.11 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto del período comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Impuesto diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

2.12 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.12.1 Ingresos

Tal como se menciona en la Nota 1 anterior la actividad económica de la Compañía en la actualidad corresponde a servicios de arriendo de oficinas, departamentos y parqueos de su propiedad.

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido.

Los ingresos ordinarios se reconocen en los resultados cuando, el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones.

2.12.2 Gastos

Se reconocen por el método del devengado.

3. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

3.1 Estimados y criterios contables críticos

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las requieren un alto grado de juicio por parte de las Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

a) Provisión por deterioro de cuentas por cobrar

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectando los flujos estimados y descontándolos.

b) Propiedad y equipo

La determinación de las vidas útiles de propiedad y equipo se evalúan al cierre de cada año.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende los riesgos de precio, tasa de interés y tipo de cambio), riesgo de liquidez y riesgo de crédito.

Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen las deudas y los préstamos que devengan intereses, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con préstamos, deudores comerciales y cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

El programa general de administración de riesgo de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos sobre la rentabilidad financiera de la Compañía, además que se asegura que las actividades con riesgo financiero en la que se involucra la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos adecuados para tales efectos y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo a ellas.

La Presidencia de la Compañía y la jefatura financiera establecen las políticas de inversiones. La Administración de la Compañía es la encargada de aplicar dicha política y revisar periódicamente sus procedimientos para la óptima gestión en cada uno de los riesgos que a continuación se detallan:

4.1.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran cuatro tipos de riesgo: el riesgo de tasas de interés, el riesgo de tasas de cambio, el riesgo de precios de los productos básicos y otros riesgos de precios, tales como el riesgo de precios de los títulos de patrimonio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan interés, los depósitos en efectivo, las inversiones financieras disponibles para la venta y los instrumentos financieros derivados.

a) Riesgo de precio

La Compañía no se encuentra expuesta al riesgo del precio de los servicios y compras de materiales significativamente.

b) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y flujos de efectivo

El riesgo de tipo de interés de la Compañía surge de las obligaciones con instituciones financieras. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Compañía a riesgos de tipo de interés de valor razonable, sin embargo, debido a que la Compañía no mantiene obligaciones de deuda a largo plazo con tasa de interés variable la exposición no es significativa.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

c) **Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras y de los activos y pasivos reconocidos en moneda distinta al dólar.

Las transacciones efectuadas en una moneda diferente al dólar no constituyen un rubro importante en las operaciones de la Compañía, por lo tanto, la Compañía considera que es poco probable que exista una posible pérdida originada por este tipo de riesgo.

4.1.2 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivos provenientes de las actividades de la Compañía. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La Compañía prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente en activos financieros a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas. Los vencimientos se manejan de acuerdo a la necesidad, a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones y sus flujos proyectados demuestran la misma tendencia.

4.1.3 Riesgos de Crédito

La Compañía es responsable de la gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al crédito con clientes al por mayor y minoristas, incluyendo las cuentas comerciales a cobrar y las transacciones acordadas.

El control del riesgo establece la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

4.2 Riesgos de capitalización

Los objetivos de la Compañía a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios, así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

La política de la Compañía es la de financiar todos sus proyectos, de corto y de largo plazo, principalmente con recursos de terceros (entidades financieras).

5. CALIDAD CREDITICIA DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía utiliza un sistema de evaluación crediticia para las contrapartes de sus activos financieros, que considera las siguientes situaciones:

- a) La existencia de dificultades financieras significativas de las contrapartes.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

- b) La probabilidad de que la contraparte entre en quiebra o reorganización financiera.
- c) La falta de pago se considera un indicador de que el activo financiero se ha deteriorado.

Se registran las provisiones por deterioro de manera individual para aquellos saldos por cobrar que presentan los signos de deterioro antes mencionados.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos	5,557	-
	<u>5,557</u>	<u>-</u>
Sobregiros bancarios	(32,716)	-
	<u>(27,159)</u>	<u>-</u>

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes (i)	50,670	56,670
	<u>50,670</u>	<u>56,670</u>
(-) Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	(2,300)	(2,271)
	<u>48,370</u>	<u>54,399</u>

(i) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, incluye principalmente una nota de crédito emitida por Sistemas Eléctricos S.A. SISELEC por US\$ 37,303, a favor de la Compañía.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

8. CUENTAS POR COBRAR NO COMERCIALES

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuestos diversos (i)	27,423	30,927
Manta Business Center (ii)	448,659	398,659
Anticipos proveedores locales	40,000	3,246
	<u>516,082</u>	<u>432,832</u>

(i) Véase Nota 15.

(ii) Corresponde a valores por aportaciones para el proyecto Manta Business Center relacionado con la construcción de 2 edificios con 44 oficinas.

9. PROPIEDAD Y EQUIPO

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

**NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Continuación)

	Edificios	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Equipos auxiliares	Equipos de computación	Software de computación	Landas	Activos en tránsito	Terreno	Total
<u>Costo o valor razonable:</u>										
Al 1 de enero 2015	983,712	82,059	41,636	19,550	80,956	6,133	40,304	29,867	3,479,858	4,764,075
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	1,120,000	-	1,120,000
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,736)	(4,736)
Al 31 de diciembre 2015	<u>983,712</u>	<u>82,059</u>	<u>41,636</u>	<u>19,550</u>	<u>80,956</u>	<u>6,133</u>	<u>40,304</u>	<u>1,149,867</u>	<u>3,475,122</u>	<u>5,879,339</u>
Adiciones	-	3,054	-	-	-	-	-	(1,120,000)	1,120,000	3,054
Reclasificación (1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre 2016	<u>983,712</u>	<u>85,113</u>	<u>41,636</u>	<u>19,550</u>	<u>80,956</u>	<u>6,133</u>	<u>40,304</u>	<u>29,867</u>	<u>4,595,122</u>	<u>5,882,393</u>
<u>Depreciación:</u>										
Al 1 de enero 2015	(209,860)	(70,506)	(40,636)	(16,493)	(77,753)	(6,133)	(39,757)	-	-	(461,128)
Cargos por depreciación	(22,951)	(2,929)	(704)	(662)	(2,840)	-	(547)	-	-	(30,533)
Al 31 de diciembre 2015	<u>(232,701)</u>	<u>(73,435)</u>	<u>(41,340)</u>	<u>(17,155)</u>	<u>(80,593)</u>	<u>(6,133)</u>	<u>(40,304)</u>	-	-	<u>(491,661)</u>
Cargos por depreciación	(22,851)	(2,940)	(200)	(657)	(363)	-	-	-	-	(27,011)
Al 31 de diciembre 2016	<u>(255,552)</u>	<u>(76,375)</u>	<u>(41,540)</u>	<u>(17,812)</u>	<u>(80,956)</u>	<u>(6,133)</u>	<u>(40,304)</u>	-	-	<u>(518,672)</u>
<u>Importe neto en libros:</u>										
Al 31 de diciembre 2015	<u>751,011</u>	<u>8,624</u>	<u>286</u>	<u>2,395</u>	<u>363</u>	-	-	<u>1,149,867</u>	<u>3,475,122</u>	<u>5,387,678</u>
Al 31 de diciembre 2016	<u>728,160</u>	<u>8,738</u>	<u>96</u>	<u>1,738</u>	-	-	-	<u>29,867</u>	<u>4,595,122</u>	<u>5,363,721</u>

(1) Corresponde a la activación del Terreno ubicado en el Barrio Umiña.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

10. DERECHO FIDUCIARIO

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fideicomiso de Administración (i)	20,706	20,706
	<u>20,706</u>	<u>20,706</u>

(i) Corresponde al Fideicomiso Administración Zona Hotelera Ciudad del Mar que corresponde al 15.5% del patrimonio neto.

11. INVERSIONES EN ACCIONES

Composición:

	<u>% De participación</u>		<u>Costo</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Manhost S.A (i)	13.25%	13.25%	874,500	874,500
GM Hotel	0.15%	5.88%	30,000	30,000
Maribma de Comercio Cia Ltda. (ii)	2.64%	2.64%	229,500	229,500
Inver Aurea (iii)	10.00%	16.32%	318,558	303,239
Landuni S.A.	0.06%	0.06%	11,371	11,371
Agrotrader S.A.	19.00%	0.44%	17,500	400
Manta Business Center	10.00%	0.003%	400	400
			<u>1,481,829</u>	<u>1,449,410</u>

(i) Corresponde a una compra de acciones en Manhost S.A. a Nilton Diaz que representan a un porcentaje de participación de 13% del paquete accionario.

(ii) Corresponde a una compra de acciones que representan un porcentaje de participación de 3% del paquete accionario.

(iii) Corresponde a una Inversión en Aurea S.A. que representan a un porcentaje de participación de 10% del paquete accionario.

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores locales	57,042	12,796
Otros proveedores (i)	93,868	84,360
	<u>150,910</u>	<u>97,156</u>

(i) Corresponde a la provisión de patente con el Municipio de Manta.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

13. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo de clientes (i)	33,704	33,704
Otras cuentas por pagar	3,980	3,130
	<u>37,684</u>	<u>36,834</u>

(i) Corresponde a anticipos entregados a Conservigesa Construcciones y Servicios Generales S.A.

14. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Préstamos y anticipos a largo plazo	14,891	14,891
	<u>14,891</u>	<u>14,891</u>

15. IMPUESTOS Y RETENCIONES

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de impuestos por cobrar y por pagar se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Saldos por cobrar</u>		
Crédito tributario en la fuente IR	-	4,765
IVA crédito tributario	3,148	5,010
IVA retenido	24,275	21,152
	<u>27,423</u>	<u>30,927</u>
<u>Saldos por pagar</u>		
IVA en ventas	21,199	339
Retenciones en la fuente IR	9	19
Retenciones de IVA	-	25
Impuesto a la renta por pagar	4,230	-
	<u>25,438</u>	<u>383</u>

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGÓCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

16. IMPUESTOS A LA RENTA

16.1 Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados de los años 2016 y 2015 se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Impuesto a las ganancias corriente</u>		
Impuesto corriente sobre los beneficios del año	26,156	36,475
	<u>26,156</u>	<u>36,475</u>
Total gasto por impuesto a la renta	<u>26,156</u>	<u>36,475</u>

16.2 Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en los años 2016 y 2015 fueron las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	99,000	(570,155)
Más partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	19,889	703,697
	<u>118,889</u>	<u>133,542</u>
Utilidad gravable	118,889	133,542
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>26,156</u>	<u>29,379</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (1)	<u>-</u>	<u>36,475</u>

(1) Véase Nota 16.6

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

(Véase página siguiente)

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta causado	26,156	36,475
(-) Anticipo pagado	-	(32,482)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(4,765)	(952)
(-) Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal	(17,161)	(7,806)
Impuesto corriente (saldo a favor del contribuyente)	<u>4,230</u>	<u>(4,765)</u>

16.3 Tasa efectiva

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	99,000	(570,155)
Impuesto a la renta corriente	26,156	29,379
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	36,475
Tasa efectiva de impuesto	<u>26.42%</u>	<u>0.00%</u>

Durante el año 2016 y 2015, el cambio en las tasas efectivas de impuesto fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa impositiva legal	22.00%	0.00%
Incremento por gastos no deducibles	4.42%	0.00%
Tasa impositiva efectiva	<u>26.42%</u>	<u>0.00%</u>

16.4 Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2013 al 2016 se encuentran abiertos a posibles fiscalizaciones.

16.5 Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido en junio del 2017 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

De acuerdo a los montos en transacciones indicados, la Compañía al 31 de diciembre de 2016, no estaría alcanzada por la referida Norma.

16.6 Reformas tributarias

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

- Para efectos de la base Imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.
- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

A petición del Ministerio de coordinación de la producción, empleo y competitividad, mediante Decreto Ejecutivo No. 1342 del 13 de marzo de 2017 y los anteriores Decretos No. 1044 del 25 de mayo de 2016 y No. 1106 del 30 de junio de 2016, exoneró a los cantones de las provincias de Manabí y Esmeraldas, del pago del 100% del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta del 2016 y el anticipo del Impuesto a la Renta de 2017.

La Administración de la Compañía considera que dichas reformas, excepto por la exoneración del anticipo del impuesto a la renta, no han tenido un impacto significativo en las operaciones de la Compañía.

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2016 y 2015 con compañías y partes relacionadas.

17.1 Transacciones

Durante el 2016 y 2015 se han realizado diversas transacciones con entidades relacionadas que han originado gastos e ingresos registrados en las cuentas de resultados correspondientes. A continuación, se resumen los montos de las principales transacciones:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ventas:</u>		
Naviera Marnizam Cia. Ltda.	23,030	20,562
Marzam Cia. Ltda.	19,200	5,716,000
Globaltrader S.A.	193,536	72,000
<u>Comoras:</u>		
Globaltrader S.A.	-	2,100

Los bienes se venden en función de la lista oficial de precios vigentes y en las condiciones que se aplicarían a terceros.

17.2 Cuentas por cobrar y pagar compañías y partes relacionadas

Las cuentas a cobrar de partes relacionadas surgen principalmente de las transacciones de venta. Las cuentas por cobrar no están garantizadas por naturaleza y no devengan intereses.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo corriente		
Marzam Cía.Ltda. (i)	-	601,638
	<u>-</u>	<u>601,638</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo no corriente		
Marzam Cía.Ltda. (i)	-	601,638
	<u>-</u>	<u>601,638</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivo no corriente		
Naviera Marnizam Cía. Ltda. (ii)	-	1,198,906
Marítima de Comercio Cía. Ltda.	482,246	289,000
Automotores Manabitas Cía. Ltda.	258,595	148,501
Bienes Raíces del Utoral Cía. Ltda.	184,000	44,664
Agrotrader S.A. (ii)	-	425,413
Globaltrader S.A. (ii)	606,491	739,203
Inmobiliaria Santa Catalina	1,820	1,820
Accionistas	1,636,635	1,636,635
	<u>3,169,787</u>	<u>4,484,142</u>

(i) Corresponde al saldo de la venta de propiedades de inversión.

(ii) Corresponde a prestación de servicios y préstamos.

18. CAPITAL SOCIAL

A la fecha de emisión de este informe la Compañía mantiene un capital de US\$100.00.

Los principales accionistas son María Pilar Zambrano Vera y Mariano Zambrano Vera, ambos de nacionalidad ecuatoriana y con una participación igual al 50% del paquete accionario.

Al 31 de Diciembre el capital de la Compañía es de 100.000 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$1 completamente desembolsadas y en circulación.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

19. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

19.1 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

19.2 Reserva Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Socios.

19.3 Resultados acumulados – adopción por primera vez de 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 adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que excedan al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizados en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía, si los hubiere.

20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios profesionales	3,565	5,609
Asesoría	350	4,200
Mantenimiento y reparaciones	722	1,384
Materiales, papeles y limpieza	4,213	2,337
Agua, luz, internet	14,256	14,212
Gastos de gestión y publicidad	-	-
Depreciación, intereses y multas	32,111	32,122
Impuestos	70,870	86,223
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	29	-
Otros	39,877	30,642
	<u>165,993</u>	<u>176,729</u>

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

21. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Dividendos	-	40,382
Otros ingresos de actividades ordinarias	-	37,843
Utilidad de venta de activos fijos	-	107,580
	<u>-</u>	<u>185,805</u>

22. OTROS GASTOS OPERATIVOS

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pérdidas por inversiones	-	690,320
Otros egresos	-	7,046
	<u>-</u>	<u>697,366</u>

23. CONTRATOS

a) 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: 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 de 1 año, el cual puede ser renovado solicitando por escrito al arrendado su deseo de seguir manteniendo el arrendamiento, el valor del arrendamiento es por US\$1,243.40 (contrato renovado en enero 2016).

b) 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 constituyo 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 objetos de medidas cautelares. La participación de la Compañía es de 15.50%, adicional se transfirió a este fideicomiso 7 lotes de terreno.

NEGOCIOS INMOBILIARIOS NEGOCORP CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)

El objeto del presente fideicomiso es registrar, como propiedad del Fideicomiso los bienes aportados por los constituyentes y los que llegan a ser transferidos en el futuro, llevar un registro de los beneficiarios originales, nuevos y cesiones, entregar un 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 fiduciaros. 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.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.