

NECORVIN S.A. EN LIQUIDACION

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 EXPRESADOS EN DÓLARES ESTADOUNIDENSES

1. INFORMACIÓN GENERAL

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil Provincia del Guayas, según Resolución No. IG-CA-83-1847 de la Superintendencia de Compañías el 1 de Diciembre de mil novecientos ochenta y tres. Considerando que el 11 de Octubre de mil novecientos ochenta y tres se ha otorgado ante Notario Decimo del Cantón Guayaquil Doctor Ovidio Correa Bustamante, la escritura pública de constitución simultanea de NECORVIN S.A.

Sus accionistas son, con el 99% del capital social el Ing. Manzur Pérez Carlos y con el 1% del capital social el Econ. Arboleda Chatten Freddy.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- a) Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.
- b) Bases de preparación.- Los estados financieros de NECORVIN S.A. EN LIQUIDACION, comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo pro los años terminados el 31 de diciembre de los años 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- c) Efectivo y equivalentes al efectivo.- El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos de caja, efectivo disponible en bancos locales.
- d) Documentos, cuentas y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar comerciales son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Los documentos y cuentas por cobrar son comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

- e) Inventarios.- Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor, y son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios vehículos, accesorios, repuestos, artículos de ferretería, equipo camionero y otros, los cuales son reconocidos en los resultados del periodo en el momento de su utilización.
- f) Propiedades y equipo.-
- l. Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- II. Medición posterior al reconocimiento modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan en el período en que se producen. Las propiedades 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 separación.

- III. Medición posterior al reconocimiento modelo de revaluación.- Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada.

- IV. Medición posterior y vidas útiles.- El costo de propiedades 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.

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

<u>Ítems</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	35 – 50
Maquinarias y equipos	6 - 8
Vehículos	2 - 13
Instalaciones	6 - 36

- V. Retiro o venta de propiedades y equipo.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo 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 y equipos revaluados, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

- g) Propiedades de inversión.- Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluido los costos de transacción. El importe en libros incluye el costo de reemplazar parte de la propiedad de inversión existente al momento en que el costo se incurre, si se cumplen los criterios de reconocimiento, y excluye los costos del mantenimiento diario de la propiedad de inversión. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se expresan al valor razonable que reflejan las condiciones del mercado a la fecha de presentación. Las ganancias y pérdidas de inversión se incluyen en el estado de resultado en el período en el que surgen.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su disposición, o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficio económico alguno de su disposición.

La diferencia entre el producto neto de la disposición y el importe en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el período en el que fue dado de baja.

Se realizan transferencias a, o desde las propiedades de inversión, solamente cuando exista un cambio en su uso. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia una propiedad ocupada por su dueño, el costo tomado en cuenta para su contabilización posterior es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si la propiedad ocupada por su dueño se convierte en una propiedad de inversión, la

compañía la contabiliza de conformidad con la política establecida para propiedades, planta y equipo a la fecha del cambio de uso.

- h) Arrendamientos.- Los arrendamientos financieros que transfieren a la Compañía todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado, se capitalizan al momento del comienzo del arrendamiento, ya sea al valor razonable de la propiedad arrendada o al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, el que sea menor. Los pagos del arrendamiento se dividen entre las cargas financieras y la reducción de la deuda remanente del pasivo. Las cargas financieras se reconocen en el estado de resultados.

Los activos arrendados se deprecian a lo largo de la vida útil del activo. Sin embargo, si no existiese la certeza razonable que la compañía obtendrá en propiedad al término del plazo arrendamiento, el activo se depreciará a lo largo de su vida útil estimada o en el plazo del arrendamiento, el que sea menor.

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

- i) Deterioro del valor de los activos intangibles.- Al final de cada periodo, 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.

Las pérdidas 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 en la revaluación.

- j) Documentos y cuentas por pagar.- Los documentos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

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

- i. Impuesto corriente.- El impuesto a pagar 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 imponibles o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada periodo.

- ii. Impuestos diferidos.- El impuesto diferido 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 imponibles. 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 impuesto diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean aplicadas en el periodo en que el activo se realice o el pasivo se cancele.

- l) Provisiones.- Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene la obligación presente (sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la

compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

m) Beneficios a empleados.-

- i. Beneficios definidos: Jubilación y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito proyectada. Con valoraciones actuariales realizadas al fin de cada periodo. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el resultado del periodo en el que se originan.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados, de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

- ii. Participación a trabajadores.- La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con las disposiciones legales.

- n) Reconocimiento de los ingresos.- Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía puede otorgar.

Los ingresos provenientes de ventas de bienes o por otros servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del periodo sobre el que se informa.

- o) Costos y gastos.- Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que no se conocen.

- p) Compensación de saldos y transacciones.- Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contrariamente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

La administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la compañía en los periodos futuros tendrán un impacto sobre los informes de los activos y pasivos, y las revelaciones de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros en conformidad con las NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que conforman parte de los estados financieros. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

La compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de los activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieren sufrido pérdidas por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine flujos de efectivos futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiere tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

4. BANCOS

En bancos solo se maneja con una cuenta de ahorro No. 12006498499 del Produbanco, la cual se detalla de la siguiente forma:

<u>Descripción</u>	<u>2012</u>
Depósitos:	
Cheques de Fideicomiso	12,893
Intereses ganados	12
SUBTOTAL	<u>12,905</u>
(-) Impuestos	190
(-) Pagos varios	526
(-) Pagos Jornales	2,700
(-) Pagos a Lic. Ma. Elena Sandoval (Esposa Ing. Carlos Manzur Pérez)	<u>6,110</u>
TOTAL	<u>3,379</u>

5. INVERSIONES

La composición de esta cuenta es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2012</u>
Fideicomiso Megaplaza	1,216,763
Fideicomiso BIO9003 Fodovas	140,000
Fideicomiso Suites Megaplaza	247,975
Fideicomiso Oficinas Megaplaza	576,789
Fideicomiso Parques Megaplaza	1,357,220
TOTAL	<u>3,538,746</u>

Fideicomiso Megaplaza- En el año 2012, fueron transferidos US \$2,181.984 los cuales sirvieron para constituir los Fideicomisos Suites, Oficinas y Parques Megaplaza.

Todos estos fideicomisos están representados por la Cia. Fiducia S.A. – Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

6. CUENTAS POR COBRAR

La composición de esta cuenta es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2012</u>
Emisión:	
Facturas por Arriendos	16,477
SUBTOTAL	<u>16,477</u>
(-) Retenciones	1,318
(-) Pagos recibidos	13,987
SALDO	<u>1,172</u>

Esta cuenta tiene un saldo de US \$1,172 que corresponde a la Factura No. 204, que fue emitida en Enero/2012 al Fideicomiso Alborada Mall por concepto de arriendo.

7. CUENTAS POR PAGAR - RELACIONADAS

La composición de esta cuenta es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2012</u>
Medicamesa S.A.	16,054
Zócalo S.A.	6,038
Meridiano S.A.	70,690
TOTAL	<u>92,782</u>

Medicamesa S.A., esta empresa presta dinero para realizar los pagos mensuales de Aportes al IESS y Fondos de Reserva.

Zócalo S.A., esta empresa presta dinero para los pagos de Convenio de purga de mora con el IESS.

Meridiano S.A., esta empresa presta dinero para los pagos mensuales de los sueldos a los trabajadores.

8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR - LOCALES

El saldo de esta cuenta es de US \$ 134,922 pendiente de pagar al Ing. Carlos Manzur Pérez, accionista de la compañía.

9. OBLIGACIONES CON EL IESS

La composición de esta cuenta es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2012</u>
Aporte Individual	643
Aporte Patronal	767
Fondo de Reserva	381
SECAP – IECE	68
TOTAL	1,860

10. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

La composición de esta cuenta es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2012</u>
IVA Mensual	147
Fuente Mensual	88
TOTAL	235

Valores retenidos en Diciembre/2012 y que fueron pagados en Enero/2013.

11. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

La composición de esta cuenta es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2012</u>
Fondo de Reserva	5,460
Decimo Tercer Sueldo	573
Vacaciones	287
Decimo Cuarto Sueldo	170
SECAP - IECE	24
TOTAL	6,514

Provisiones efectuadas por la compañía a diciembre de 2012.

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR L/P

La composición de esta cuenta es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>2012</u>
Convenio Purga de Mora:	
60 Cuotas x US \$ 1,095	65,717
(-) Cuotas Septiembre – Diciembre/2012	<u>4,381</u>
TOTAL	<u><u>61,336</u></u>

Saldo pendiente de pago de acuerdo al convenio de Purga de mora patronal.

13. INGRESOS

La composición de esta cuenta por ingresos operacionales, corresponde a la facturación de arriendo realizada al Fideicomiso Alborada Mall.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

- a. Disolución y Liquidación de la compañía.

Mediante Resolución No. SC.IJ.DJDL.G.13.0001355, del 4 de marzo del 2013, se declara como Disuelta a la compañía NECORVIN S.A., por encontrarse incurso en la causal de disolución prevista en el numeral 12 del Art. 361 de la Ley de Compañías.

- b. Situación legal

Por medio de Superintendencia de Compañías, designaron como Liquidador al Señor Ab. Pablo Christian Hidalgo Alborno, confiriéndole todas las facultades determinadas en la Ley de Compañías y en el estatuto de la sociedad, a fin que efectuó las operaciones de liquidación.

- c. Asuntos tributarios SRI

El 20 de junio de 2013, la compañía recibió un oficio del Servicio de Rentas Internas No. RLS-ATROICV13-00007, emitido el 17 de junio de 2013, para realizar una Diligencia de Inspección, la misma que se realizó el 20 de julio de 2013, por asuntos contables del año 2008.

