

FRAUSOL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

| CONTENIDO: | Páginas |
|---|----------------|
| Dictamen de los auditores independientes | 1 - 3 |
| Estados Financieros | |
| Estado de situación financiera | 4 - 5 |
| Estado de resultado integral | 6 |
| Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas | 7 |
| Estado de flujos de efectivo | 8 - 9 |
| Notas a los estados financieros | 10 - 21 |

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 20 de junio del 2017

A los Señores Accionistas de:

FRAUSOL S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **FRAUSOL S.A.** (una sociedad anónima ecuatoriana) que comprende la situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015 y los correspondiente estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **FRAUSOL S.A.** al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's y de su control interno determinado como necesario por la Administración, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea

aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo. La Administración es responsable de vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

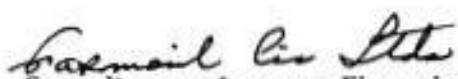
Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:


- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin

embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en el caso de existir.


Consultores y Asesores Financieros
Farfán - Mejía "Farmesil C. Ltda."
No. de Registro en la
Superintendencia de Compañías
SC - RNAE 101

Refrendado por

GALO FARFÁN P., MBA
Licencia profesional 7871
Guayaquil. Ecuador

FRAUSOL S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

| | | Diciembre 31, | |
|---|--------------|----------------------|------------------|
| ACTIVOS | Notas | 2016 | 2015 |
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 4 | 11,187 | 29,302 |
| Cuentas por cobrar a Compañías Relacionadas y otras | 5 | 30,999 | 66,887 |
| Impuestos por cobrar (Iva US\$ 5.546; retenciones US\$ 2.410) | | 7,956 | - |
| Total de activos corrientes | | 50,142 | 96,189 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| Propiedades neto | 6 | 2,542,845 | 2,344,010 |
| Otros activos | | 400 | 3,400 |
| Total de activos no corrientes | | 2,543,245 | 2,347,410 |
| TOTAL | | 2,593,387 | 2,443,599 |

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 21 forman parte integral de los estados financieros.

FRAUSOL S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(Expresado en dólares estadounidenses)

| | | Diciembre 31, | |
|--|--------------|----------------------|------------------|
| PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS | Notas | 2016 | 2015 |
| PASIVOS CORRIENTES: | | | |
| Cuentas por pagar | | 11,969 | 15,099 |
| Impuestos por pagar | 8 | 1,224 | 5 |
| Total de pasivos corrientes | | 13,193 | 15,104 |
| PASIVOS NO CORRIENTES: | | | |
| Cuentas por pagar accionistas y compañías relacionadas | 7 | 2,200,833 | 2,093,833 |
| Total de pasivos no corrientes | | 2,200,833 | 2,093,833 |
| Total pasivos | | 2,214,026 | 2,108,937 |
| PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS: | | | |
| Capital social | 9 | 800 | 800 |
| Aportes para futuro aumento de capital | | 4,589 | 4,589 |
| Superávit por revaluación de propiedades | | 315,528 | 315,528 |
| Resultados acumulados | | 13,745 | 8,017 |
| Estado de Resultado Integral del año - utilidad | | 44,699 | 5,728 |
| Total de patrimonio de los accionistas | | 379,361 | 334,662 |
| TOTAL | | 2,593,387 | 2,443,599 |

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 21 forman parte integral de los estados financieros.

FRAUSOL S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | | Diciembre 31, | |
|--|--------------|----------------------|----------------------|
| | Notas | 2016 | 2015 |
| Ingresos por alquiler | 11 | 117,900 | 54,000 |
| Costos de operación | 12 | <u>42,041</u> | <u>22,763</u> |
| Utilidad operacional | | 75,859 | 31,237 |
| Otros (ingresos) y gastos | | | |
| Gastos administrativos | 13 | 17,287 | 16,089 |
| Otros Ingresos | | (1,026) | |
| Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta | | <u>59,598</u> | <u>15,148</u> |
| Impuesto a la renta | 10 | 14,900 | 9,420 |
| Estado de Resultado integral del año (utilidad) | | <u>44,699</u> | <u>5,728</u> |

Las notas que se acompañan de las paginas 10 a la 21 forman parte integral de los estados financieros.

FRAUSOL S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | Capital social | Aporte para futuro aumento de capital | Superávit por revaluación de propiedades | Resultados acumulados | Estado de Resultado Integral del año - utilidad | Total |
|---|----------------|---------------------------------------|--|-----------------------|---|----------------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2015 | 800 | 4,589 | 315,528 | 8,017 | 5,728 | 334,662 |
| Transacciones del año: | | | | | | |
| Transferencia | | | | 5,728 | (5,728) | |
| Estado de resultado integral del año (utilidad) | | | | | 44,699 | 44,699 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2016 | <u>800</u> | <u>4,589</u> | <u>315,528</u> | <u>13,745</u> | <u>44,699</u> | <u>379,361</u> |

Las notas que se acompañan de las paginas 10 a la 21 forman parte integral de los estados financieros.

FRAUSOL S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Diciembre 31, | |
|---|----------------------|------------------|
| | 2016 | 2015 |
| <u>Flujo de efectivo por las actividades de operación</u> | | |
| Efectivo recibido de clientes | 109,951 | 54,765 |
| Efectivo pagado por alcúotas de mantenimiento | (19,871) | (15,445) |
| Efectivo pagado por impuestos indirectos | (21,914) | (10,942) |
| Otros ingresos | 986 | - |
| Efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación | 69,152 | 28,378 |
| <u>Flujo de efectivo por las actividades de inversión</u> | | |
| Pago por obras en proceso y otros | (194,267) | (353,381) |
| Efectivo neto de (utilizado) en actividades de inversión | (194,267) | (353,381) |
| <u>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento</u> | | |
| Aportaciones de accionistas | - | 304,851 |
| Préstamos de accionistas | 107,000 | - |
| Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento | 107,000 | 304,851 |
| Incremento (disminución) neto del efectivo | (18,115) | (20,152) |
| Más efectivo al inicio del período | 29,302 | 49,454 |
| Efectivo al final del periodo (Ver Nota 4) | 11,187 | 29,302 |

Las notas que se acompañan de las paginas 10 a la 21 forman parte integral de los estados financieros.

FRAUSOL S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL
EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:

2016

Utilidad antes de impuesto a la renta

59,598

Más:

Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio
con el efectivo neto de (utilizado) en
actividades de operación

Depreciación propiedades

7,319

-

7,319

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:
(Aumentos) Disminuciones

Cuentas por cobrar

779

Cuentas por pagar

1,456

2,235

EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

69,152

Las notas que se acompañan de las páginas 10 a la 21 forman parte integral de los estados financieros.

FRAUSOL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares estadounidense)

1. IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del Guayas, República del Ecuador, el 16 de mayo del 2000 y aprobada por la Superintendencia de Compañías con Resolución No. 00-G-IJ-0002733 de junio del 2000. Registro Único de Contribuyente No. 0992126868001 otorgado por el Servicio de Rentas Internas (SRI), y su actividad principal es de dedicarse al alquiler de bienes inmuebles.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y su emisión ha sido autorizada para el 20 de Junio del 2017.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación

La compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, quien de acuerdo al Art. 433 la faculta para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sujeta a su supervisión.

Los estados financieros adjuntos de la compañía son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF's), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre del 2016, y han sido aplicable de manera uniforme las políticas contables en la preparación de sus estados financieros con relación al año anterior.

La información contenida en sus estados financieros es responsabilidad de la Administración de la compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF's emitidas por el IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la compañía y han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico, menos por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tales como se explican en el resumen de políticas contables significativas incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dado en el intercambio de los activos. La compañía ha definido el US dólares como su moneda funcional y de presentación, y los importes de las notas adjuntas a los estados financieros están expresados en US\$ dólares, excepto que se especifique e lo contrario.

La preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF's requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos y pasivos, la exposición de los activos y pasivos contingentes a las fechas de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante cada periodo. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los estimados y supuestos contables son críticos para los estados financieros se describen en la nota 3.

2.2 Resumen de políticas contables significativas

A continuación, se describen las políticas contables significativas de la compañía para la preparación de sus estados financieros.

2.2.1 Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósitos de una adecuada presentación del estado de flujos de efectivo se incluye el efectivo en caja, los saldos en bancos, los depósitos a plazo con entidades financieras, inversiones a corto plazo de alta liquidez sin restricciones, con un vencimiento original de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios se clasifican como préstamos que devengan intereses en el pasivo corriente, en caso de haberlos.

2.2.2 Propiedades

Las propiedades se presentan inicialmente al costo y están presentados netos de la depreciación acumulada. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Cuando una parte de estos activos se venden o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce como ingreso y gastos.

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes de propiedades se capitalizan solo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la compañía y el costo de estos activos se puedan medir confiablemente, caso contrario se imputan al gasto, en el periodo en el que estos se incurren.

Los activos en etapa de construcción y/o reconstrucción se capitalizan como un componente separado y se presentan como obras en proceso, y a su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's, y para presentar a su valor razonable el terreno y el edificio son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada de edificio y el importe de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones son realizadas periódicamente, de tal forma que el valor que estén en libros no difiera sustancialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada ejercicio de cierre.

El resultado de las revaluaciones se reconoce en los resultados integrales, excepto si revierte una disminución en la revaluación previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de terrenos y edificios es contabilizada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en el superávit por revaluación de estos activos.

El costo o valores revalorizados de propiedades se deprecian de acuerdo al método de línea recta de acuerdo a la vida útil determinada por el perito en su informe.

Depreciación

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las otras propiedades, y las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

| <u>Ítem</u> | <u>Vida útil (en años)</u> |
|-------------|----------------------------|
| Edificios | 45 |

2.2.3 Provisiones - General

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y se puede hacer una estimación fiable del monto de la obligación.

Cuando la compañía espera que las provisiones sean reembolsadas en todo o en parte, por ejemplo, bajo un contrato de seguro, el reembolso se reconoce como un activo separado, pero únicamente cuando este reembolso es virtualmente cierto. El gasto relacionado con cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleje, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión por el paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

2.2.4 Impuesto a la renta

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

Impuestos a la ganancia corriente

Corresponden a la utilidad gravable o conocida como utilidad tributaria que se origina durante el período. La utilidad gravable es diferente a la utilidad contable, como consecuencia de partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y o partidas que no serán gravables o deducibles. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próxima a completarse a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, correspondiente a la República del Ecuador. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto en la medida que se relacione con partidas cargadas o abonadas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

2.2.5 Pasivos y activos contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, solo se revelan en nota a los estados financieros a menos que la posibilidad de la utilización de recursos sea remota. Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan solo si es probable su realización.

2.2.6 Reconocimientos de costos y gastos

Los gastos se reconocen sobre la base del principio del devengo independientemente del momento en que se paguen y, de ser el caso, en el mismo periodo en el que se reconocen los ingresos con los que se relacionan.

2.2.7 Normas Internacionales emitidas, pero aún no vigentes.

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretaciones que fueron emitidas por el IASB pero que no son efectivas al 31 de diciembre de 2016:

NIIF 9 "Instrumentos financieros" Efectiva a partir del 1 de enero del 2018.

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9 "Instrumentos financieros", que refleja todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y que sustituirá a la NIC 39 "Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición" y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición, deterioro y contabilidad de cobertura.

La NIIF 9 es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018, y se permite su aplicación anticipada. Se requiere la aplicación retroactiva, pero la información comparativa no es obligatoria.

La adopción de la NIIF 9 tendrá un efecto sobre la clasificación y medición de los activos financieros de la Compañía y sus subsidiarias y asociadas, pero ningún impacto sobre la clasificación y medición de sus pasivos financieros.

NIIF 15 "Los ingresos procedentes de los contratos con los clientes". Efectiva a partir del 1 de enero del 2018.

La NIIF 15 fue emitida en mayo de 2014 y establece un nuevo modelo de cinco pasos que se aplicará a los ingresos procedentes de los contratos con los clientes. Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocen por un importe que refleja la consideración de que la entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

Los principios de la NIIF 15 proporcionan un enfoque más estructurado para la medición y el reconocimiento de ingresos.

El nuevo estándar de los ingresos es aplicable a todas las entidades y reemplazará todos los requisitos actuales de reconocimiento de ingresos bajo NIIF. La aplicación retroactiva completa o modificada es requerida para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero 2017, y se permite su aplicación anticipada.

La Compañía ha evaluado la aplicación de estas normas en sus estados financieros separados, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros y no encuentra un impacto en su aplicación.

NIIF 16 "Arrendamientos". Efectiva a partir del 1 de enero del 2019.

Con fecha 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16 "Arrendamientos" que reemplaza a las actuales normas vinculadas al tratamiento de arrendamientos (NIC 17 "Arrendamientos" y CINIIF 4 "Contratos que podrían contener un arrendamiento" y otras interpretaciones relacionadas).

La NIIF 16 plantea una nueva definición de arrendamiento y un nuevo modelo contable que impactará sustancialmente a los arrendatarios. Como resultado del nuevo modelo, una entidad reconocerá en su estado de situación financiera al inicio del arrendamiento un activo que representa su derecho de uso del bien arrendado y una deuda por la obligación de efectuar los pagos futuros contractuales. El activo y pasivo se medirán en el reconocimiento inicial por el valor presente de los pagos mínimos del contrato. Con este cambio se espera que una cantidad importante de arrendamientos clasificados con las reglas actuales como "arrendamientos operativos" sean reflejados en el estado de situación financiera desde el inicio del arrendamiento.

Este nuevo modelo aplica para todos los contratos que califiquen como arrendamientos con excepción de contratos con plazo de duración menor a 12 meses (considerando para dicha determinación la evaluación de qué tan probable es la posibilidad de prórroga) y contratos de arrendamientos de bienes menores.

La NIIF 16 es efectiva a partir de ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada, siempre que se adopte también la NIIF 15 de forma anticipada. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento operativo importantes o con plazo de duración mayor a 12 meses, por lo tanto, no espera que esta norma pueda tener un impacto significativo en los estados financieros.

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de estas normas en la preparación de sus estados financieros. No se espera que otras NIIF o interpretaciones CINIIF, que aún no están vigentes pueda tener un impacto significativo en los estados financieros de la compañía.

3. ESTIMADO Y SUPUESTOS CONTABLES CRITICOS

Varios importes incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicio y/o estimados y supuestos contables que afectan de manera significativa los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos, las relevaciones relacionadas, así como la revelación sobre los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

Estos juicios y supuestos contables son continuamente evaluados y se basan en la experiencia y en el mejor criterio de la Administración de la compañía acerca de los hechos y circunstancias relevantes, tomando en consideración la experiencia previa incluyendo las expectativas de los eventos futuros que se crean son razonables bajo las actuales circunstancias, no obstante, los resultados obtenidos pueden diferir de los importes incluidos en los estados financieros. La información sobre dichos juicios y estimaciones está contenida en las políticas contables o en las notas a los estados financieros.

Las estimaciones contables por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la Administración de la Compañía, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Administración de la compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

Las principales áreas de incertidumbre vinculadas a las estimaciones y juicios críticos realizadas por la Administración en la preparación de los estados financieros incluyen:

- Estimación de la vida útil de activos, con fines de depreciación y amortización - nota 2.2.2
- Impuestos a las ganancias – nota 2.2.4

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se informa en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas expuestas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

| | Diciembre 31, | |
|--|---------------|---------------|
| | 2016 | 2015 |
| Caja | - | 92 |
| Banco (Bolivariano) | 11,187 | 29,210 |
| Total de efectivo y equivalente de efectivo | 11,187 | 29,302 |

Las cuentas corrientes bancarias están denominadas principalmente en dólares estadounidenses y se encuentran depositadas en bancos locales y son de libre disponibilidad.

5. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y OTRAS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

| | Diciembre 31, | |
|---|---------------|---------------|
| | 2016 | 2015 |
| a) Relacionadas | | |
| Plásticos del Litoral Plastlit S.A. (a) | 11,255 | - |
| Total relacionadas | 11,255 | - |
| b) Otras cuentas por cobrar | | |
| Accionista - Xavier Simón Samán | - | 3,306 |
| Anticipo a proveedores (b) | 19,744 | 63,581 |
| Total otras cuentas por cobrar | 19,744 | 66,887 |
| Total | 30,999 | 66,887 |

(a) Corresponde a la facturación del mes de diciembre del 2016, alquiler de oficina para capacitación, en el 6to piso del Edificio Milenium ubicado en Urbanización Entre Ríos.

(b) Corresponde a valores entregados por construcciones en proceso en Urbanización Riberas del Batán.

6. PROPIEDADES

A continuación, se presenta la composición del rubro:

| | Diciembre 31, | |
|------------------------|------------------|------------------|
| | 2016 | 2015 |
| Costo o valuación | 2,649,514 | 2,443,360 |
| Depreciación acumulada | (106,669) | (99,350) |
| Neto: | 2,542,845 | 2,344,010 |

| | Diciembre 31, | |
|---|------------------|------------------|
| | 2016 | 2015 |
| Descripción Neta: | | |
| Terrenos (1) | 546,474 | 546,474 |
| Edificios (1) | 298,823 | 306,142 |
| Sub total | 845,297 | 852,616 |
| Obras en procesos Urbanización Ribera del Batán Mz O Solar 11 (2) | 1,697,548 | 1,491,394 |
| Totales | 2,542,845 | 2,344,010 |

El movimiento del año del costo y la depreciación acumulada es el siguiente:

| | Diciembre 31, | |
|--|------------------|------------------|
| | 2016 | 2015 |
| Costo | | |
| Saldo al inicio | 2,443,360 | 2,154,844 |
| (+) Adiciones | 207,240 | 288,516 |
| (-) Ajuste | (1,086) | - |
| Saldo al final del costo | 2,649,514 | 2,443,360 |
| Depreciación acumulada | | |
| Saldo al inicio | 99,350 | 92,032 |
| (+) Adiciones | 7,319 | 7,318 |
| Saldo al final de la depreciación acumulada | 106,669 | 99,350 |
| Saldo al final del año, neto | 2,542,845 | 2,344,010 |

(1) Las propiedades, terrenos y edificios se descomponen:

| <u>Propiedades</u> | <u>Código Catastral</u> | <u>Terrenos</u> | <u>Edificios</u> |
|--|----------------------------|-----------------|------------------|
| Urbanización Rivera del Batán Mz. O solar 11 | 5-1-10-3-11-000-0000-0-0 | 546,474 | |
| Condominio Casa Magna Torre A, Mz. 15, piso 10 Departamento 161, Sector Carbo Viteri, Salinas | 1-1-1-40-5-63-000-0000-0 | | 144,738 |
| Condominio Edificio Milenium, Mz. A, Solar 7-B, Urbanización Entre Ríos, Cantón Samborondón, Sexto Piso, Departamento Sur. | 3-1-2-16-14-1-000-0000-8-1 | | 154,085 |
| Total, de propiedades | | 546,474 | 298,823 |

(2) Son costos por la construcción de una casa de planta baja, planta alta y planta sobrecubierta, ubicada en la Urbanización Ribera del Batán, Manzana O lote 11 a la altura del Km. 9 de la Vía La Puntilla - Samborondón, en un área total de 3,189 mts².