

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

1. INFORMACIÓN GENERAL

Frial Cía. Ltda. se constituyó bajo escritura pública el 13 de julio de 1968 en el Ecuador y su principal actividad es la adquisición de cualquier clase de bienes muebles o inmuebles. Actualmente, la Compañía es propietaria de un bien inmueble ubicado en la parroquia Sangolquí del cantón Rumiñahui, adquirido el 30 de noviembre del 2004.

De acuerdo al oficio No. 2013-751-DP-IMCR de fecha 22 de febrero del 2013, la Dirección de Planificación y Participación Ciudadana del GADMUR, aprueba los planos del anteproyecto de la Urbanizadora "Santa Clara". Mediante oficio No. 2013-6759-DP-GADMUR de fecha 13 de diciembre del 2013 la Procuradora Sindical Municipal del GADMUR, concluye la aprobación del Proyecto definitivo de la Urbanizadora "Santa Clara".

Mediante oficio GADMUR-DIFIS-2015-156 de fecha 15 de Octubre del 2015, el Director de Fiscalización del Municipio de Rumiñahui informa los resultados de la inspección técnica de los proyectos de agua potable, alcantarillado y vías de la urbanización en construcción, cuyas observaciones se están solventando con el fin de que la obra pueda recibirse por parte del Municipio.

Durante los años 2016 y 2015, la Compañía no efectuó operaciones que generen ingresos y su actividad actual se relaciona exclusivamente con la construcción de un conjunto habitacional, el mismo que permitirá la generación de ingresos por la venta de los inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía cuenta con 6 casas terminadas y 10 casas en construcción así como mantiene 174 lotes para la venta o construcción de casas, actualmente la Compañía ha negociado 13 casas y 37 lotes.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no cuenta con empleados.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.5 Inventarios - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios en proceso de construcción y de inventarios terminados incluye los costos directos e indirectos incurridos.

El costo de los inventarios y los productos vendidos se determina asignando los costos directos incurridos en la construcción de las diferentes etapas del proyecto inmobiliario, asignando proporcionalmente los costos indirectos en base al metraje de construcción de cada inmueble.

2.6 Construcciones en proceso - Se medirán inicialmente al costo y comprende todos los desembolsos directamente relacionados con la construcción del proyecto, las partidas de construcciones en curso se activan cuando se encuentran listas para la venta y se registran como inventarios.

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

2.7.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya 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 período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.9 Reconocimiento de 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 pueda otorgar. La Compañía reconoce un ingreso por la venta de las unidades habitacionales y terrenos cuando se ha producido la entrega por parte del cliente de la copia de la escritura debidamente firmada y registrada por la notaria y el registro de la propiedad, aún si el cliente mantiene valores pendientes de pago; al momento de la cancelación total de la unidad habitacional y que por razones ajenas a la Compañía, no se ha firmado la escritura de transferencia del bien.

2.10 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

2.11 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, contractualmente o por una 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.

2.12 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los

resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.13 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", y "cuentas por cobrar comerciales". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.13.1 Otras cuentas por cobrar - Son activos 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 utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

2.13.2 Deterioro de valor de Activos Financieros - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio otorgado por la Compañía.

2.13.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.14 Pasivos financieros - Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la

obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera

2.14.1 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 utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.13.2 Otros pasivos financieros - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

2.13.3 Baja de pasivos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.15 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera - Las normas nuevas y revisadas de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2016, no han tenido un efecto material en los estados financieros adjuntos.

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos 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
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017

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

NIIF 9 Instrumentos financieros

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

- Requerimientos de deterioro 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.

- 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 Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. 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 del 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.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 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 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.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con 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 forman 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.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Bancos	44	84
Inversiones temporales (1)	—	<u>450</u>
Total	<u>44</u>	<u>534</u>

(1) Al 31 de diciembre 2015 corresponde a pólizas de acumulación con tasas de interés que fluctúan entre el 4.25% y 5.5% con vencimientos hasta marzo del 2016.

5. INVENTARIOS

	<u>31/12/16</u>	(Restablecido) <u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Inventario disponible para la venta:			
Terrenos	9,898	9,523	9,116
Unidades habitacionales	730		
Construcciones en proceso	<u>2,160</u>	<u>1,703</u>	<u>797</u>
Total	<u>12,788</u>	<u>11,226</u>	<u>9,913</u>

Terrenos - Corresponde al costo (Costo del terreno más los Costos de urbanización) de los lotes de terreno a utilizarse en la construcción de las unidades habitacionales o que pueden ser vendidos como lotes de terreno, el costo del terreno es asignado a la unidad habitacional una vez que la misma se encuentre terminada. La Compañía al 31 de diciembre del 2016, dispone de 182 lotes de terreno.

Unidades habitacionales - Corresponde a 6 casas modelo que se encuentran listas para la entrega una vez se concluya con los trámites legales y se pueda transferir los riesgos y beneficios.

Construcción en proceso - Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a los costos directos de construcción de 10 unidades habitacionales por US\$755 mil, y los costos directos de la construcción de la casa hacienda por US\$1.4 millones.

6. IMPUESTOS

6.1 Pasivos del año corriente - Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado -		
IVA por pagar y total	<u>9</u>	<u>4</u>

6.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Pérdida según estados financieros antes		
de impuesto a la renta	(218)	(382)
Gastos no deducibles	<u>17</u>	<u>3</u>
Pérdida tributaria	<u>(201)</u>	<u>(379)</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>-</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado y cargado a resultados (2)	<u>50</u>	<u>46</u>

- (1)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2)** A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$50 mil (US\$46 mil en el año 2015); y no generó impuesto a la renta causado del año. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$50 mil (US\$46 mil en el año 2015) equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2016.

6.3 Aspectos Tributarios - 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.
- 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.
- 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.

7. OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Corresponde a fondos entregados por los socios para la adquisición y urbanización del proyecto inmobiliario en curso, los cuales no tienen plazo de vencimiento y no generan intereses. El pago de estas obligaciones es en función de la liquidez que pueda generar el proyecto una vez se complete su venta.

8. INGRESOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a los valores recibidos por abonos para la adquisición de inmuebles en la Urbanización Santa Clara. Estas operaciones se encuentran formalizadas con promesas de compra venta y otras se encuentran aún en etapa de reservas y serán reconocidos como ingresos cuando se produzca la entrega por

parte del cliente de la copia de la escritura debidamente firmada y registrada por la notaria y el registro de la propiedad.

Un movimiento de los ingresos diferidos es como sigue:

	Año terminado	
	31/12/16	31/12/15
Saldos al comienzo del año	460	-
Incrementos	<u>814</u>	<u>460</u>
Saldos al final del año	<u>1,274</u>	<u>460</u>

9. INSTRUMENTOS FINANCIERO

9.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación que actualmente pone en uso la Administración de la Compañía, si es el caso.

9.1.1 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no está expuesta a este riesgo, por el momento no ha empezado la etapa de ventas del proyecto.

9.1.2 Riesgo de liquidez - La Administración de la Compañía, monitorea constantemente el flujo de efectivo, actualmente es financiada por sus socios hasta que puedan tener ingresos provenientes de la venta de las propiedades del proyecto Santa Clara.

9.1.3 Riesgo de capital - La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía está en la capacidad de continuar como negocio en marcha.

9.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Activos financieros - medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	44	534
Otras cuentas por cobrar (Nota 4)	<u>8</u>	<u>33</u>
Total	<u>52</u>	<u>567</u>
 <i>Pasivos financieros - medidos al costo amortizado:</i>		
Otros pasivos financieros (Nota 7)	10,636	10,285
Otras cuentas por pagar	<u>149</u>	<u>8</u>
Total	<u>10,785</u>	<u>10,293</u>

- 9.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

10. PATRIMONIO

- 10.1 Capital social** - Al 31 de diciembre de 2015 y 2016, está constituido por 4 mil acciones ordinarias de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

- 10.2 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Déficit acumulado:	(1,837)	(1,569)	(1,141)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>2,611</u>	<u>2,611</u>	<u>2,611</u>
Total	<u>774</u>	<u>1,042</u>	<u>1,470</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

11. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene firmadas 28 promesas de compra venta de unidades habitacionales y lotes de terrenos del proyecto Santa Clara.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

<u>Parte relacionada</u>	<u>Transacción</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Castiel Private Ltda.	Préstamo		978
Florencio Holding Ltda.	Pago préstamo		22
Montangello Holding Company S.A.	Préstamo	175	
Vitalia Company Holding S.A.	Préstamo	176	

Los siguientes saldos se encontraron pendientes al final del período sobre el que se informa:

<u>Parte relacionada</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Michel Deller Klein	1,032	1,032
Hellen Deller Klein	1,019	1,019
Castiel Private Ltda.	4,617	4,617
Florencio Holding Ltda.	3,617	3,617
Montangello Holding Company S.A.	175	
Vitalia Company Holding S.A.	<u>176</u>	<u> </u>
Total	<u>10,636</u>	<u>10,285</u>

13. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS

Posterior a la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía realizó la transferencia de los saldos mantenidos como Proyecto Inmobiliario en Curso (Propiedades de inversión) hacia Inventarios tal como lo establece la NIC 40 en la que menciona: se realizan transferencias de propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso, que se haya evidenciado por el inicio de un desarrollo con intención de venta, en el caso de una transferencia a inventarios. Tal como se menciona en la Nota 1 con fecha 22 de febrero del 2013, el Gobierno Municipal de Rumiñahui aprobó los planos del anteproyecto "Santa Clara", fecha en la cual se establece la intención de un desarrollo. El impacto de esta reclasificación fue una disminución de Proyecto Inmobiliario en Curso (propiedades de inversión) y un aumento en Inventarios por US\$11.2 millones y US\$9.9 al millones al 31 de diciembre del 2015 y 2014, respectivamente.

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 24 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de Frial Cía. Ltda. en marzo 31 del 2017 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de Frial Cía. Ltda., los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.
