Hansen-Holm

FORMAPER S.A.

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015
En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Hansen-Holm

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
FORMAPER S.A.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FORMAPER S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de FORMAPER S.A. al 31 de diciembre del 2015 fueron auditados por nuestra Firma, cuyo informe de fecha abril 1 del 2016 contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

2. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en el párrafo 3 de la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de FORMAPER S.A. al 31 de diciembre del 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no nos ha proporcionado el análisis de cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas (recuperación y pago).

4. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.

5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.

6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

7. Con Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de mayo del 2017, se aprueba la disolución voluntaria y anticipada de AGRICOLA Y AGROPECUARIA KONG S.A. AGRIAGROKONGSA, en la cual se posee una participación del 99.61%, ver Notas 8. INVERSIÓN PERMANENTE y 18. EVENTOS SUBSECUENTES.

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

8. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía presenta capital de trabajo negativo por US$185,310 (2015: US$192,140).

9. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía presenta saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US$546,809 (2015: US$676,663) y US$699,126 (2015: US$1,002,468) en el corto plazo; y, US$205,474 (2015: US$0) y US$2,307,661 (2015: US$1,700,503) en el largo plazo, respectivamente, tal como se expone en la Nota 5. PARTES RELACIONADAS.

10. Al 31 de diciembre del 2016, los ingresos de la Compañía dependen en un 34% de un solo cliente, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

11. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

12. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.

13. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

14. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

15. Estos estados financieros deben leerse conjuntamente con los estados financieros de FORMAPER S.A. y Subsidiaria, los cuales se presentan por separado.

16. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

17. El Informe de Cumplimiento Tributario de FORMAPER S.A. al 31 de diciembre del 2016, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 30, 2017

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE - 003

Mónica A. Sanín C.
Matrícula CPA G.12338

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001
DERECHO REAL DE MAZARO

Anexo

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de FORMAPER S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para *proporcionar una base para nuestra opinión*.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo *suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera* de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.

- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

- Nos comunicamos con la Administración y los Accionistas de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

- Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

FORMAPER S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016	2015
ACTIVOS			
Efectivo		12,006	2,635
Cuentas por cobrar	4	23,619	236,104
Partes relacionadas	5	546,809	676,663
Inventarios		8,802	57,959
Otros activos corrientes		34,638	28,071
Total activo corriente		625,874	1,001,432
Propiedad, instalaciones y equipos, neto	6	37,208	6,379,127
Propiedades de inversión, neto	7	1,250,046	827,703
Inversión permanente	8	1,281,743	1,281,743
Partes relacionadas	5	205,474	0
Otros activos no corrientes	9	6,372,762	0
Total activos		9,773,107	9,490,005
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Cuentas por pagar	10	94,605	167,366
Partes relacionadas	5	699,126	1,002,468
Gastos acumulados	11	17,453	23,738
Total pasivo corriente		811,184	1,193,572
Partes relacionadas	5	2,307,661	1,700,503
Obligaciones por beneficios a los empleados	12	672	672
PATRIMONIO			
Capital social	14	1,600	1,600
Reservas	14	133,606	47,868
Resultados acumulados	14	6,518,384	6,545,790
Total patrimonio		6,653,590	6,595,258
Total pasivos y patrimonio		9,773,107	9,490,005

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Sr. David Concha Becerra
Gerente General

Ing. Luis Antonio Ordoñez
Contador

FORMAPER S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2016	2015
Ingresos de actividades ordinarias	1 y 15	338,899	399,307
Costo de ventas		(57,959)	(58,890)
Utilidad bruta		280,940	340,417
Gastos			
Gastos administrativos		(342,738)	(241,273)
Gastos financieros		(211,045)	(4,280)
Total gastos		(553,783)	(245,553)
Otros ingresos (egresos), neto	16	362,197	36,824
Utilidad antes de participación a trabajadores *e impuesto a las ganancias*		89,354	131,688
Participación a trabajadores	13	(13,403)	(19,753)
Impuesto a las ganancias	13	(17,619)	(26,197)
Utilidad neta del ejercicio		58,332	85,738

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Sr. David Concha Becerra
Gerente General

Ing. Luis Antonio Ordoñez
Contador

FORMAPER S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

			Resultados acumulados			
	Capital social	Reservas	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2014	1,600	3,436	5,966,160	538,324	6,504,484	6,509,520
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 14. PATRIMONIO		44,432		(44,432)	(44,432)	0
Utilidad neta del ejercicio				85,738	85,738	85,738
Saldos a diciembre 31, 2015	1,600	47,868	5,966,160	579,630	6,545,790	6,595,258
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 14. PATRIMONIO		85,738		(85,738)	(85,738)	0
Utilidad neta del ejercicio				58,332	58,332	58,332
Saldos a diciembre 31, 2016	1,600	133,606	5,966,160	552,224	6,518,384	6,653,590

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Sr. David Concha Becerra
Gerente General

Ing. Luis Antonio Ordoñez
Contador

FORMAPER S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta del ejercicio	58,332	85,738
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	52,495	51,096
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	31,022	45,950
Utilidad en venta de propiedad, instalaciones y equipos	0	(31,872)
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar y otros	154,661	7,361
Gastos acumulados por pagar	(12,513)	(15,178)
Cuentas por pagar y otros	231,055	177,709
Efectivo neto provisto en actividades de operación	515,052	320,804
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades de inversión, neto	(465,968)	(357,441)
Adquisición de propiedad, instalaciones y equipos, neto	(39,713)	(7,027)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(505,681)	(364,468)
Aumento (disminución) neto de efectivo	9,371	(43,664)
Efectivo al comienzo del año	2,635	46,299
Efectivo al final del año	12,006	2,635

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Sr. David Concha Becerra
Gerente General

Ing. Luis Antonio Ordoñez
Contador

FORMAPER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

FORMAPER S.A. es una compañía legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 21 de julio del 2004, inscrita en el Registro Mercantil, Notaría Vigésimo Quinta del cantón Guayaquil con fecha 28 de julio del 2004.

La actividad económica principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

En Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas con fecha 18 de noviembre del 2013, se resuelve por unanimidad aprobar la fusión con Chabalsa S.A. en calidad de absorbente, traspasándose a título universal y a valor presente el activo, bienes muebles e inmuebles, pasivos y patrimonio social de la compañía absorbida.

Mediante Resolución No. SC-INC-DNASD-SAS-14-003952 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con fecha 13 de junio del 2014, se aprobó la fusión por absorción con la compañía Chabalsa S.A.

El 19 de febrero del 2014, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, se aprueba la participación en la constitución de la compañía Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa, por medio de la transferencia de tres terrenos ubicados en el cantón Santa Elena, en la comuna Azúcar.

Al 31 de diciembre del 2016, los ingresos por asesoría de la Compañía dependen en un 34% del cliente Construdipro S.A., ver Nota 17. COMPROMISOS, Contrato de prestación de servicios inmobiliarios.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Administración, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 16 de abril del 2016.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedad, instalaciones y equipos

La propiedad, instalaciones y equipos se presentan a su valor razonable menos la depreciación acumulada. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en los años de vida útil estimados de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Muebles y enseres	10 años
Maquinarias y equipos	10 años
Equipos de computación	3 años
Vehículos y equipos de transporte	10 años

d) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a oficinas y parqueos que se tienen para generar rentas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas; las reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizados al gasto de operaciones en la medida en que se incurren.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, así tenemos:

Edificios	20 años

e) Inversión permanente

La inversión permanente se registra al costo de adquisición y se consolida.

f) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

g) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

h) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando se transfieren los beneficios y riesgos, y es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la Compañía y la transferencia se puede medir fiablemente.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	2016	2015
Clientes	14,418	9,164
Otras cuentas por cobrar	0	16,344
Anticipos a proveedores (1) (2)	9,201	210,596
	23,619	236,104

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, incluye principalmente anticipo otorgado a: i) M.I Municipalidad de Guayaquil por US$7.179 (2015: US$0); ii) Francisco Gallegos por US$0 (2015: US$58,000); y, iii) Fideicomiso Aerocity por US$0 (2015: US$143,446), ver Nota 17. COMPROMISOS, Promesa de compra-venta que otorga el Fideicomiso Mercantil Aerocity I, a favor de Formaper S.A.

5. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar y por pagar en el corto plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	2016	2015
Cuentas por cobrar		
Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa	500,496	635,938
Minutocorp S.A.	0	40,183
Otras cuentas por cobrar relacionadas	46,313	542
	546,809	676,663

	2016	2015
Cuentas por pagar		
Minutocorp S.A.	201,920	50,542
Impodaco S.A.	171,396	570,314
Otras cuentas por pagar relacionadas	325,810	381,612
	699,126	1,002,468

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar y por pagar en el largo plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	2016	2015
Cuentas por cobrar		
Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa	205,474	0
	205,474	0

	2016	2015
Cuentas por pagar		
Minutocorp S.A.	1,460,805	1,403,648
Impodaco S.A.	550,000	0
Cuentas por pagar a accionistas (1)	296,856	296,855
	2,307,661	1,700,503

(1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a cuentas por pagar a la señora Rosa Becerra Chiriboga por US$296,856, no soportadas en contratos.

Durante los años 2016 y 2015, las transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	2016	2015
Ingresos por alquiler de oficinas	79,183	58,701
Préstamos entregados	0	340,120
Préstamos recibidos	68,423	316,780
Ingreso por intereses	67,619	0
Gastos de interés	154,180	0
Honorarios por asesoría	0	8,867
Venta de propiedad, instalaciones y equipos	6,500	502,269
Reembolso de gastos y otros	17,400	1,193

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo al principio de plena competencia.

6. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de propiedad, instalaciones y equipos, neto es el siguiente:

	2016				
	Terrenos	Edificios	Vehículos, maquinarias y otros	Equipos de computación	Total
% de depreciación	-	5%	10%	33%	
Saldo inicial, neto	6,337,762	0	41,337	28	6,379,127
Adquisiciones, neto	0	35,000	10,752	0	45,752
Reclasificaciones (1)	(6,337,762)	(35,000)	0	0	(6,372,762)
Ventas y/o bajas netas	0	0	(6,039)	0	(6,039)
Depreciación del año	0	0	(8,842)	(28)	(8,870)
Saldo final, neto	0	0	37,208	0	37,208

(1) Reclasificación de terrenos y suite, ver Nota 9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

	2015			
	Terrenos	Vehículos, maquinarias y otros	Equipos de computación	Total
% de depreciación	-	10%	33%	
Saldo inicial, neto	6,150,000	436,207	374	6,586,581
Adquisiciones, neto (1)	187,762	7,027	0	194,789
Ventas y/o bajas netas (2)	0	(383,731)	0	(383,731)
Depreciación del año	0	(18,166)	(346)	(18,512)
Saldo final, neto	6,337,762	41,337	28	6,379,127

(1) Corresponde a compra de terreno a Furciani Obras y Proyectos, ver Nota 17. COMPROMISOS. Escritura de compraventa que otorga Furciani Obras y Proyectos S.A.

(2) Incluye venta de maquinaria a la Compañía Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	2016		
	Terrenos	Edificios e instalaciones	Total
Saldo inicial, neto	124,969	702,734	827,703
Adiciones (1)	0	465,968	465,968
Depreciación del año	0	(43,625)	(43,625)
Saldo final, neto	124,969	1,125,077	1,250,046

(1) Corresponde a compra de bienes inmuebles al Fideicomiso Mercantil Aerocity I, de la cual se posee la promesa de compra – venta pero no la escritura definitiva, ver Nota 17 COMPROMISOS.

	2015		
	Terrenos	Edificios e instalaciones	Total
Saldo inicial, neto	98,755	404,091	502,846
Adiciones (1)	26,214	331,227	357,441
Depreciación del año	0	(32,584)	(32,584)
Saldo final, neto	124,969	702,734	827,703

(1) Corresponde a compra de bienes inmuebles al Fideicomiso Mercantil de Administración Blue Bay II S.A., ver Nota 17. COMPROMISOS, Escritura de compra-venta que otorga Fideicomiso Mercantil de Administración Blue Bay II S.A.

8. INVERSIÓN PERMANENTE

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de la inversión permanente se compone de la siguiente manera:

	% participación	2016	2015
Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa (1) (2)	99.61%	1,281,583	1,281,583
Bastian S.A.	20%	160	160
		1,281,743	1,281,743

(1) Ver Nota 18. EVENTOS SUBSECUENTES.

(2) Mediante Escritura Pública inscrita el 23 de septiembre del 2015 en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil de la provincia del Guayas, se resolvió aumentar el capital social de la Compañía en US$1,145,603.

9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de otros activos no corriente es el siguiente:

Terreno (1)	6,337,762
Otros (1)	35,000
	6,372,762

(1) Corresponde a reclasificación de terrenos y suite, ver Nota 6. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	2016	2015
Proveedores locales	10,957	6,569
Anticipos de clientes (1)	59,228	160,797
Otras	24,420	0
	94,605	167,366

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, incluye principalmente anticipos otorgados a: i) Contrugas por US$18,344 (2015: US$0), ii) Nuvox por US$15,000 (2015: US$0) y Galy S.A. por US$0 (2015: US$129,861)

11. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los gastos acumulados se componen de la siguiente manera:

	2016	2015
Beneficios sociales (1)	1,054	650
Obligaciones con el IESS	303	297
Otros	16,096	22,791
	17,453	23,738

(1) El movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	2016			
	Décimo tercer sueldo	Décimo cuarto sueldo	Vacaciones	Total
Saldo inicial	60	590	0	650
Provisión	724	708	402	1,834
Pagos	(722)	(708)	0	(1,430)
Saldo final	62	590	402	1,054

	2015			
	Décimo tercer sueldo	Décimo cuarto sueldo	Vacaciones	Total
Saldo inicial	58	590	1,225	1,873
Provisión	348	340	174	862
Pagos	(346)	(340)	(1,399)	(2,085)
Saldo final	60	590	0	650

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía tiene registrada una obligación por beneficios a los empleados, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2014	567	81	648
Provisión del año	0	24	24
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2016	567	105	672

13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%, disminuyéndose un 10% cuando los resultados se reinvierten.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2016	2015
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	89,354	131,688
Participación a trabajadores	(13,403)	(19,753)
Gastos no deducibles	4,134	6,532
Utilidad gravable	80,085	118,467
Impuesto corriente	17,619	26,063
Impuesto diferido	0	134
Anticipo mínimo determinado	16,676	2,426

14. PATRIMONIO

Capital social

El capital social de la Compañía es de 1,600 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US$1 cada una.

Reservas

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el resumen de las reservas es como sigue:

	2016	2015
Reserva legal	3,436	3,436
Reserva facultativa	130,170	44,432
	133,606	47,868

a) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

b) Reserva facultativa

En abril 16 del 2016, la Junta General de Accionistas, resolvió aprobar la transferencia a reserva facultativa por el 100% de la utilidad disponible del ejercicio 2015.

En abril 16 del 2015, la Junta General de Accionistas, resolvió aprobar la transferencia a reserva facultativa por el 100% de la utilidad disponible del ejercicio 2014.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por

Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

a) Otros resultados integrales

Con Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de diciembre del 2014, se aprueba de forma unánime el Informe de Avaluó con fecha de inspección 9 de diciembre del 2014, realizado por el evaluador Ing. Jorge Idrovo Sánchez, con Registro de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. 09-G-398, y se ajustó el valor razonable del terreno con código catastral 28448-211 ubicado en el Km 14 ½ de la vía Puntilla por un monto de US$5,966,160.

15. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los ingresos por actividades ordinarias se componen de la siguiente manera:

	2016	2015
Alquiler	225,943	163,856
Venta de bienes	112,956	0
Servicios de asesoría técnica	0	45,000
Otros ingresos	0	170,451
	338,899	399,307

16. OTROS INGRESOS (EGRESOS), NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, otros ingresos (egresos), neto se componen de la siguiente manera:

	2016	2015
Otros ingresos no operacionales	5,608	36,824
Servicios de asesoría (1)	226,253	0
Otros intereses generados	68,608	0
Otros ingresos	61,777	0
Otros gastos	(49)	0
	362,197	36,824

(1) Ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 17. COMPROMISOS, Contrato de prestación de servicios inmobiliarios.

17. COMPROMISOS

Escritura de compraventa que otorga Furoiani Obras y Proyectos S.A.

Mediante escritura de compraventa a favor de FORMAPER S.A. con fecha 12 de diciembre del 2014, se procede al traspaso del bien inmueble consistente en el solar 9, ubicado en la manzana 5 de la avenida Benjamín Rosales, urbanización Santa Leonor, parroquia Tarqui.

El precio pactado por las partes es de US$187,762, valor que a la fecha de la escritura está cancelado íntegramente por la parte compradora.

Con fecha 2 de febrero del 2015, se inscribe en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil la escritura de compraventa realizada por la Compañía Furolani Obras y Proyectos a favor de FORMAPER S.A., ver Nota 6. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO.

Escritura de compra-venta que otorga Fideicomiso Mercantil de Administración Blue Bay II S.A. a favor de FORMAPER S.A.

Mediante escritura de compraventa a favor de FORMAPER S.A. con fecha 21 de agosto del 2015, se procede al traspaso del bien inmueble consistente en:

- Departamento 704 con un área de 236 m^2.
- Parque 704 A y 704 B con un área de 15 m^2 y 12.50 m^2, respectivamente.
- Bodega 704 con un área de 5.11 m^2.

Los inmuebles forman parte del edificio denominado "Blue Bay Tower 4", el cual se levanta sobre el solar 5m de la urbanización Blue Bay, Isla Mocolí, Parroquia Satelital urbana La Puntilla del cantón Samborondón.

El precio pactado por la parte por el total de los inmuebles objeto de este contrato asciende a US$357,441, ver Nota 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

Con fecha 30 de septiembre del 2015, se inscribe en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón la presente escritura de compraventa.

Promesa de compra-venta que otorga el Fideicomiso Mercantil Aerocity I, a favor de FORMAPER S.A.

Con fecha 25 de noviembre del 2014, se procede a la firma del documento promesa de compraventa, el cual tiene por objeto que FORMAPER S.A., se promete a comprar para sí, la alícuota o condominio a la cual accederá por las Oficinas 1110 y 1109 del onceavo piso del Edificio "Sky Building", y los parqueos 30, 31, 32, 33 y 34, situados en el segundo piso del edificio, mismo que se encuentra ubicado en el Barrio Bahía Norte, solar 1 - 2, de la manzana 57 de la ciudad de Guayaquil.

Las partes estipulan como precio de los inmuebles objeto de este contrato la cantidad de US$442,735; la cual se compromete a cancelar de la siguiente forma:

- La cantidad de US$6,000 como reserva, valor entregado a la fecha de la firma de la promesa de compraventa;
- La cantidad de US$38,274 a la firma del presente contrato;
- La cantidad de US$177,094, de acuerdo a plan de pagos; y,
- La cantidad de US$221,367 el día 30 de septiembre del 2016.

Al 31 de diciembre del 2016, el valor del inmueble ha sido cancelado en su totalidad por US$465,968, ver Nota 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía ha otorgado anticipos por este concepto por el monto de US$143,446, ver Nota 4. CUENTAS POR COBRAR.

Contrato de arrendamiento Promolucky

Con fecha 10 de febrero del 2009, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Promolucky del local 2, bodega 6A y bodega 6, ubicadas sobre los solares No. 14 y 15 de la Urbanización Santa Leonor, parroquia Tarqui.
El canon mensual acordado entre las partes asciende a US$2,335 mensuales más IVA con un incremento anual del 8% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US$51,824 (2015: US$50,544).

Contrato de arrendamiento Expomedios S.A.

Con fecha 1 de diciembre del 2009, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Expomedios S.A. del local 1 ubicado sobre los solares No. 14 y 15 de la Urbanización Santa Leonor, parroquia Tarqui.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US$1,200 mensuales más IVA con un incremento anual del 8% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US$22,946 (2015: US$21,299).

Contrato de arrendamiento Tramacoexpress Cía. Ltda.

Con fecha 6 de noviembre del 2014, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Tramacoexpress Cía. Ltda. del local 3 ubicado sobre los solares No. 14 y 15 de la Urbanización Santa Leonor, parroquia Tarqui.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US$1,000 mensuales más IVA con ajuste en base al índice oficial de inflación que determine el Gobierno Nacional a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US$11,500 (2015: US$12,000).

Contrato de arrendamiento Chemcrop S.A.

Con fecha 7 de noviembre del 2014, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Chemcrop S.A. del local 1 ubicado en la Av. del Bombero, Km. 7.5 manzana 56 solar 6, parroquia Tarqui.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US$1,250 mensuales más IVA con un incremento anual del 8% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US$15,125 (2015: US$15,000).

Contrato de prestación de servicios inmobiliarios

Con fecha enero del 2016, se firma contrato de prestación de servicios inmobiliarios entre la Compañía y Construdipro S.A. por servicios de asesoramiento, valoración, tasación, capacitación y desarrollo en el sector inmobiliario en todos los proyectos.

El plazo del presente contrato es de 1 año, contado a partir del 1 de febrero del 2016. Los honorarios pactados ascienden a US$246,821 más IVA.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US$226,253, ver Nota 16. OTROS INGRESOS (EGRESOS), NETO.

Escritura pública de compraventa de un inmueble

Con fecha 7 de diciembre del 2016, se firma escritura pública de compraventa de un bien inmueble que otorga el Fideicomiso Mercantil Aerocity I. El monto de la escritura asciende a US$465,968.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionista de fecha 30 de mayo del 2017, se aprueba la disolución voluntaria y anticipada de AGRICOLA Y AGROPECUARIA KONG S.A. AGRIAGROKONGSA, y se designa al Sr. Luis Paul Defaz Aragonés para ejercer las funciones de liquidador dentro de la fase de liquidación.