

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

1
3
4
5
6
7

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
FAWNE S.A

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FAWNE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de FAWNE S.A. al 31 de diciembre de 2016, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de FAWNE S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base

contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento 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 eficacia del control interno de la compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras

Conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236

CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
SOCIO

Registro de Contador No.22223

6 de abril de 2017
Guayaquil – Ecuador

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVO	Notas	2.016	2.015
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		65.176	26.452
Cuentas por cobrar	4	133.930	104.927
Inventarios			
Activo por impuesto corriente	5	1.541.472	2.926.713
Pagos anticipados	10	2.081	2.491
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1.742.931	3.060.918
ACTIVO NO CORRIENTE			
Mobiliario y equipo	6	705	960
Propiedad de inversión	7 y 9	1.729.963	1.948.090
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1.730.668	1.949.050
TOTAL ACTIVO		3.473.599	5.009.968
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	8	795.790	1.310.188
Obligaciones con instituciones financieras	9 y 7	208.454	1.204.357
Pasivo por impuesto corriente	10	63.024	1.543
Concesión comercial	11	63.988	63.988
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.131.256	2.580.076
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con instituciones financieras	9 y 7	74.475	281.924
Concesión comercial	11	451.768	515.756
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		526.243	797.680
TOTAL PASIVO		1.657.499	3.377.755
PATRIMONIO			
Capital suscrito		800	800
Aportes para futura capitalización	12		
Reservas	13	354.235	604.235
Reservas	14	351.225	249.496
Resultados acumulados	15	1.109.840	777.681
TOTAL PATRIMONIO		1.816.100	1.632.213
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3.473.599	5.009.968

Ver notas a los estados financieros

Ing. Julio Lantiva Cárdenas
Gerente General

Laura R. Rubio P.
Marta Auxiliadora Pallas Aveiga
Contadora

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2016	2015
INGRESOS	2.947.394	916.147
COSTOS Y GASTOS		
Costo de venta	1.344.558	-
Servicios de terceros	373.123	210.655
Mantenimiento	40.265	57.626
Impuestos, contribuciones y otros	55.172	17.909
Comisiones, publicidad y eventos	131.816	120.070
Intereses	127.049	204.058
Depreciación	106.943	106.943
Otros	76.982	63.096
	2.255.908	780.356
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	691.487	135.791
Impuesto a la renta	155.871	34.062
UTILIDAD DEL AÑO	535.616	101.729

Ver notas a los estados financieros

Ing. Julio Lantiva Cárdenas
Gerente General

Maria Auxiliadora Pineda Avila
Contadora

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	Capital suscrito	Aportes para futura capitalización	Reservas legal facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2015		800	604,235	400	-	925,049
						1,530,484
Apropiación		-	-	-	249,096	(249,096)
Utilidad del año		-	-	-	101,729	101,729
Saldos al 31 de diciembre de 2015	15	800	604,235	400	249,096	777,683
						1,632,213
Apropiación		-	-	-	101,729	(101,729)
Devolución de aportes	13	-	(250,000)	-	-	-
Distribución de dividendos		-	-	-	-	(101,729)
Utilidad del año		-	-	-	535,616	535,616
Saldos al 31 de diciembre de 2016	15	800	354,235	400	350,825	1,109,841
						1,816,100

Ver notas a los estados financieros

Ing. Julio Lariva Cárdenas
Gerente General

Maria Auxiliadora Cuias Aveiga
Contadora

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Notas		2.016	2.015
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros provenientes de clientes		2.236.723	1.350.287
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(523.397)	(417.339)
Intereses pagados		(127.049)	(204.058)
Impuesto a la renta	10	(94.200)	(75.036)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		1.492.077	653.854
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Construcciones en curso		-	(371.881)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		(1.203.352)	(291.834)
Devolución de aportes de accionistas		(250.000)	-
Pago de obligaciones financieras	9	(1.453.352)	(291.834)
(DIMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO		38.725	(9.861)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		26.452	36.313
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		65.177	26.452
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad del año		535.616	101.729
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Provisión por deterioro		3.339	1.012
Depreciación	6 y 7	106.943	106.943
Impuesto a la renta	10	155.871	34.062
CAMBIO NETO EN ACTIVOS Y PASIVOS		(32.343)	(12.000)
(Aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		1.496.681	-
Disminución en inventarios		411	37.558
(Aumento) en gastos anticipados		64	(39)
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		1.347	(1.271)
Aumento en anticipo de clientes		(617.473)	526.786
(Disminución) en concesión comercial		(94.390)	(63.988)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(94.390)	(76.938)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		1.492.077	653.854

Ver notas a los estados financieros

Ing. Julio Larriva Cardenas
Gerente General

Maria Auxiliadora Pineda Aveiga
Contadora

1 – INFORMACIÓN GENERAL

FAWNE S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 18 de Abril de 2008 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 15 de Mayo de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía desarrollo el proyecto denominado "Centro Comercial La Piazza - Villa Club" ubicado en la Urbanización Villa Club a la altura del km 12,5 de la vía La Puntilla - Pascales, lado norte, cantón Daule, provincia del Guayas.

El Centro Comercial fue inaugurado en septiembre de 2009, la compañía realiza la promoción y comercialización de concesiones de los locales comerciales y a través de terceros los servicios de administración seguridad mantenimiento y conservación del Centro Comercial.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 23 de marzo de 2017.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta con cambios en el resultado integral.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "prestamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

Prestamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior:

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

2.3.3 Deterioro de activos financieros

La compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Mobiliario y equipo

Son registrados al costo histórico, menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimientos y son registrados en los resultados cuando son incurridos.

La depreciación, se calcula por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y no considere valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

Tipo de bienes	
Edificaciones	Número de años
Muebles y enseres	
Equipo de computación	
	20
	10
	3

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las ganancias o pérdidas por la venta o retiro de activos se determinan como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

2.5 Propiedad de inversión

Representan terrenos y edificaciones mantenidos por la compañía para obtener rentas.

Son registrados al costo de adquisición, después del reconocimiento inicial, son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada.

El aumento de la revaluación de terrenos y edificaciones se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio en la cuenta Superávit por Revaluación.

La depreciación se calcula por el método de línea recta a la tasa del 5% anual.

2.6 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.6.1. Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el

año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.6.2. Impuesto diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por concesión se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con los contratos.

2.8 Gastos

Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que son incurridos, y se registran en el periodo en que se conocen.

2.9 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.

2.10 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2016, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones emitidas:

Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa de revelación.

Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información

adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación. Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017

Modificación a la NIIF 7, Iniciativa de revelación

Modificación a la NIC 12, Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

NIIF 15; Ingresos provenientes de contratos con clientes.

NIIF 16, Arrendamientos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideraran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activo

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, de reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Impuesto a la renta

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

4 - CUENTAS POR COBRAR

Clientes (1)	Provisión por deterioro	Otros
132.112	(1.314)	3.132
106.939	(1.012)	-
2.015	104.927	

(1) Corresponden a saldos por cobrar por la concesión y aliecuotas administrativas del Centro Comercial.

5 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre representa locales comerciales y parques en el Edificio Clínica de la Visión, proyecto inmobiliario, ubicado en el km 12,5 de la avenida León Fabres Cordero, en la parroquia La Aurora, destinado para la venta.

6 - MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento fue el siguiente:

12-31-2015	Adiciones	12-31-2016
2.560	-	2.560
467	-	467
3.027	-	3.027
(1.811)	(256)	(2.067)
1.216	(256)	960
Muebles y equipos		
Equipos de computación		
Depreciación acumulada		
1-1-2015	Adiciones	12-31-2015
2.560	-	2.560
467	-	467
3.027	-	3.027
(1.811)	(256)	(2.067)
1.216	(256)	960

7 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

El movimiento fue el siguiente:

12-31-2015	Adiciones	Transferencia a inventario	12-31-2016
490.035	-	(111.440)	378.596
2.133.739	-	-	2.133.739
2.623.774	-	(111.440)	2.512.335
(675.684)	(106.687)	-	(782.371)
1.948.090	(106.687)	(111.440)	1.729.964
Terreno			
Edificaciones			
Depreciación acumulada			

7 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN (continuación)

	1-1-2015	Adiciones	12-31-2015
Terreno	490.035	-	490.035
Edificaciones	2.133.739	-	2.133.739
Depreciación acumulada	2.623.774	-	2.623.774
	(568.997)	(106.687)	(675.684)
	2.054.777	(106.687)	1.948.090

8 - CUENTAS POR PAGAR

Proveedores	3.192	1.845
Anticipos de clientes (2)	684.121	1.308.343
Dividendos por pagar	101.729	-
Otros	6.749	-
	795.790	1.310.188
(2) Efectuados para la reserva y promesa de compra venta de oficinas y parques en el Edificio Clínica de La Visión.		

9 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Banco del Pichincha		
Préstamos con vencimientos en febrero de 2016 e interés de 11,23%	-	1.000.000
Préstamo con vencimientos mensuales hasta abril de 2018 e interés de 9,74%	282.929	470.684
Intereses por pagar	-	15.597
Menos vencimientos corrientes	282.929	1.486.281
	(208.454)	(1.204.357)
	74.475	281.924

Los vencimientos de esta obligación son:

Años	2.016	2.015
2.017	-	207.988
2.018	74.475	73.936
	74.475	281.924

La obligación está garantizada con hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble de 19.229,87 m² identificado como lote G2 de propiedad de la Compañía y sobre el que se levanta el Centro Comercial La Piazza - Villa Club.

10 - IMPUESTOS

Activo por impuesto corriente			
	2.016		2.015
Impuesto al valor agregado	2.081		2.491
Pasivo por impuesto corriente			
	2.016		2.015
Impuesto a la renta	62.654		983
Retenciones en la fuente:			
Impuesto a la renta	328		444
Impuesto al valor agregado	42		116
	63.024		1.543
El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:			

	2.016		2.015
Saldo al inicio del año	983		41.956
Pago	(983)		(41.956)
Anticipo	(61.151)		-
Retenciones de terceros	(32.066)		(33.080)
Impuesto causado	152.127		34.063
Saldo al final del año	58.910		983

11 - CONCESIÓN COMERCIAL

Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. Farcomed		con vencimiento en septiembre de 2028 por \$485.000	
		con un valor mensual de concesión de \$2.127,19	
Banco del Pichincha		con vencimiento en septiembre de 2022 por \$500.000	
		con un valor mensual de concesión de \$3.205,13	
Menos vencimientos corrientes		515.755	579.744
		(63.988)	(63.988)
		451.767	515.756
Los vencimientos de esta obligación son:			
		2.016	2.015

Años			
	2.017		2.015
2.018	63.988		63.988
2.019	63.988		63.988
2.020	63.988		63.988
En adelante	259.804		259.804
	451.768		515.756

La compañía suscribió contratos de concesión comercial prepagados mediante los cuales otorga a favor de la concesionarias la explotación del uso comercial de locales destinados a la comercialización de los bienes y/o servicios relacionados con sus actividades.

12 - CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre de 2016 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario. La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas		Nacionalidad	Acciones	
			No	%
Fidelcomiso Fawne	Ecuatoriana		167	20,88
Saleigi S.A.	Ecuatoriana		160	20,00
Amador Altigelt Esteban Alejandro	Ecuatoriana		119	14,88
Baquerizo Alvarado Ivan Xavier	Ecuatoriana		118	14,75
Baquerizo Alvarado Rodolfo	Ecuatoriana		114	14,25
Immobiliaria F1 - 112 S.A.	Ecuatoriana		67	8,38
Isaías Plaza María Mercedes	Ecuatoriana		42	5,25
Amador Rendón Luis Esteban	Ecuatoriana		13	1,63
			800	100,00

13 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

Corporación Samborondon Cia. Ltda. Corsam		283.388	2.016
Saleigi S.A.		70.847	2.016
Las Juntas de Accionistas celebradas el 13 de octubre y 9 de diciembre de 2016 resolvió devolver aportes por \$ 200.000 y \$ 50.000 respectivamente.		354.235	2.015
		120.847	2.015
		604.235	2.015

14 - RESERVAS

Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Reserva facultativa

Constituyen transferencias de utilidades a disposición de los accionistas.

15 - RESULTADOS ACUMULADOS

Utilidades acumuladas, distribuidas	1.111.104	2.016
Resultados acumulados por adopción	1.111.104	2.016
por primera vez de las NIIF (3)	(1.264)	2.015
	1.109.840	2.015
	777.681	2.015

(3) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

16 - INGRESOS

Venta de oficinas y parques	2,005,260	-
Concesiones de locales	643,207	626,037
Alicuotas administrativas	280,833	277,418
Otros ingresos	18,094	12,693
	<u>2,947,394</u>	<u>916,147</u>
	2,016	2,015

17 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones durante el año fueron las siguientes:

Gastos de administración del Centro Comercial	140,319	162,026
Gastos de publicidad	-	10,539
Pagos por obras de construcción	-	15,706
Ingresos por concesión de local y alicuotas administrativas	53,400	73,566
	<u>2,016</u>	<u>2,015</u>

18 - 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 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Ing. Julio Larive Cárdenas
Gerente General

Marta Auxiliadora Pizarro
Contadora