

FAWNE S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

---

Contenido

Página

Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación <i>financiera</i>	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	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 2017, 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 2017, 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.

**Responsabilidad 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.

### **Responsabilidad 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**

**Guayaquil, 26 de enero de 2018**

**FAWNE S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		14.882	65.176
Cuentas por cobrar	4	511.487	133.930
Inventarios	5	1.046.043	1.541.472
Activo por impuesto corriente	10	2.700	2.081
Pagos anticipados		273	271
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>1.575.386</u>	<u>1.742.931</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	6	448	705
Propiedad de inversión	7 Y 9	1.623.277	1.729.963
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>1.623.725</u>	<u>1.730.668</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3.199.110</u>	<u>3.473.599</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	8	391.700	795.790
Obligaciones con instituciones financieras	9 y 7	-	208.454
Pasivo por impuesto corriente	10	103.126	63.024
Concesión comercial	11	63.988	63.988
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>558.813</u>	<u>1.131.256</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones con instituciones financieras	9 y 7	-	74.475
Concesión comercial	11	387.780	451.768
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>387.780</u>	<u>526.243</u>
TOTAL PASIVOS		<u>946.593</u>	<u>1.657.499</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	12	800	800
Aportes para futura capitalización	13	254.235	354.235
Reservas	14	886.841	351.225
Resultados acumulados	15	1.110.641	1.109.839
TOTAL PATRIMONIO		<u>2.252.517</u>	<u>1.816.100</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>3.199.110</u>	<u>3.473.599</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Julio Larriva Cárdenas  
Gerente General  
María Auxiliadora Plúas Aveiga  
Contadora

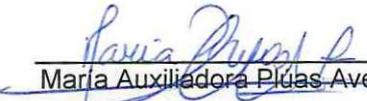
FAWNE S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
INGRESOS	16	<u>1.758.837</u>	<u>2.947.394</u>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>			
Costo de venta		495.429	1.344.558
Servicios de terceros		244.958	373.123
Mantenimiento		50.253	40.265
Impuestos, contribuciones y otros		22.078	55.172
Comisiones, publicidad y eventos		87.894	131.816
Intereses		18.389	127.049
Depreciación	6 y 7	106.943	106.943
Otros		45.131	76.982
		<u>1.071.076</u>	<u>2.255.908</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		687.761	691.487
Impuesto a la renta	10	<u>151.343</u>	<u>155.871</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>536.417</u>	<u>535.616</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Julio Larriva Cárdenas  
Gerente General

  
María Auxiliadora Plúas Aveiga  
Contadora

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Aportes para futura capitalización</u>	<u>Reservas legal</u>	<u>Reservas facultativa</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2016		800	604.235	400	249.096	777.683	1.632.214
Apropiación		-	-	-	101.729	(101.729)	-
Devolución de aportes	13	-	(250.000)	-	-	-	(250.000)
Distribución de dividendos		-	-	-	-	(101.729)	(101.729)
Utilidad del año		-	-	-	-	535.616	535.616
Saldos al 31 de diciembre de 2016	15	<u>800</u>	<u>354.235</u>	<u>400</u>	<u>350.825</u>	<u>1.109.842</u>	<u>1.816.101</u>
Apropiación		-	-	-	535.616	(535.616)	-
Devolución de aportes	13	-	(100.000)	-	-	-	(100.000)
Utilidad del año		-	-	-	-	536.417	536.417
Saldos al 31 de diciembre de 2017	15	<u>800</u>	<u>254.235</u>	<u>400</u>	<u>886.441</u>	<u>1.110.644</u>	<u>2.252.518</u>

Ver notas a los estados financieros

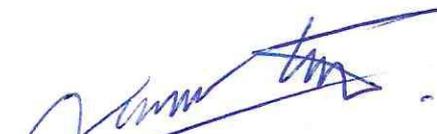
  
Ing. Julio Larriva Cárdenas  
Gerente General

  
María Auxiliadora Pías Aveiga  
Contadora

**FAWNE S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Cobros provenientes de clientes		1.358.155	2.236.723
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(899.661)	(523.397)
Intereses pagados		(18.389)	(127.049)
Impuesto a la renta	10	(107.470)	(94.200)
<b>FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>332.635</u>	<u>1.492.077</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
Devolución de aportes de accionistas		(100.000)	(250.000)
Pago de obligaciones financieras	9	(282.929)	(1.203.352)
<b>FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<u>(382.929)</u>	<u>(1.453.352)</u>
<b>(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>		(50.294)	38.725
<b>EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		65.176	26.452
<b>EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<u>14.882</u>	<u>65.176</u>
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad del año		536.417	535.616
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar		618	3.339
Depreciación	6 y 7	106.943	106.943
Impuesto a la renta	10	151.343	155.871
		<u>795.322</u>	<u>801.769</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>			
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar		(378.175)	(32.343)
Disminución en inventarios		495.429	1.496.681
(Aumento) disminución en activo por impuesto corriente		(619)	411
(Aumento) disminución en gastos anticipados		(2)	64
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(3.173)	1.347
(Disminución) en anticipo de clientes		(400.918)	(617.473)
(Disminución) en concesión comercial		(63.988)	(63.988)
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(111.241)	(94.390)
<b>FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>332.635</u>	<u>1.492.077</u>

Ver notas a los estados financieros



\_\_\_\_\_  
Ing. Julio Larriva Cárdenas  
Gerente General



\_\_\_\_\_  
María Auxiliadora Pías Aveiga  
Contadora

## **FAWNE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **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 - Pascuales, 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 2017 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 20 de enero de 2018.

#### **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) que han sido adoptadas en Ecuador y a partir del 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitido en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico esta basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

##### **2.2 Moneda funcional**

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.

##### **2.3 Uso de estimaciones y juicios.**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración emita 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 o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

#### **Políticas contables significativas**

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

## 2.4 Efectivo.

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

## 2.5 Activos y pasivos financieros

### 2.5.1 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 2017, la *Compañía* mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos 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:

**Préstamos 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.

### 2.5.2 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.

### 2.5.3 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.

### 2.5.4 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.

### 2.6 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 considera 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:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificaciones	20
Muebles y enseres	10
Equipo de computación	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.

### 2.7 Propiedad de inversión

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

## **2.8 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.

### **2.8.1. 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.

### **2.8.2. 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.

## **2.9 Reconocimiento de ingresos**

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

## **2.10 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.

## **2.11 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 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2017, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7: Iniciativa de revelación.

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Modificaciones a la NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas.

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran como una entidad debe evaluar si existen suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

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 2018

NIIF 9;	Instrumentos Financieros.
NIIF 15;	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).
Modificación a la NIIF 2;	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.
Modificación a la NIIF 40;	Transferencia de propiedades de inversión.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 Y NIC 28.
Modificación a la CINIFF 22;	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada.

Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2019

NIIF 16,	Arrendamientos.
Modificación NIIF 10 y NIC 28,	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
Modificación NIC 28;	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
Mejoras anuales a las NIIF;	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.
Ciclo 2015 – 2017	

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 consideran 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 período, 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, se 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

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Clientes (1)	67.379	132.112
Provisión por deterioro	(1.423)	(1.314)
Anticipo para adquisición de terreno	400.000	-
Otros	45.531	3.132
	<u>511.487</u>	<u>133.930</u>

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

#### 5 - INVENTARIOS

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

#### 6 - MOBILIARIO Y EQUIPO

El movimiento fue el siguiente:

	<u>12-31-2016</u>	Adiciones	<u>12-31-2017</u>
Muebles y equipos	2.560	-	2.560
Equipos de computación	467	-	467
	<u>3.027</u>	<u>-</u>	<u>3.027</u>
Depreciación acumulada	(2.323)	(256)	(2.579)
	<u>704</u>	<u>(256)</u>	<u>448</u>

	<u>1-1-2016</u>	Adiciones	<u>12-31-2016</u>
Muebles y equipos	2.560	-	2.560
Equipos de computación	467	-	467
	<u>3.027</u>	<u>-</u>	<u>3.027</u>
Depreciación acumulada	(2.067)	(256)	(2.323)
	<u>960</u>	<u>(256)</u>	<u>704</u>

#### 7 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

El movimiento fue el siguiente:

	<u>12-31-2016</u>	Adiciones	<u>12-31-2017</u>
Terreno	378.596	-	378.596
Edificaciones	2.133.739	-	2.133.739
	<u>2.512.335</u>	<u>-</u>	<u>2.512.335</u>
Depreciación acumulada	(782.371)	(106.687)	(889.058)
	<u>1.729.964</u>	<u>(106.687)</u>	<u>1.623.277</u>

**7 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN (continuación)**

	<u>1-1-2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Transferencia a inventario</u>	<u>12-31-2016</u>
Terreno	490.035	-	(111.440)	378.596
Edificaciones	2.133.739	-	-	2.133.739
	<u>2.623.774</u>	<u>-</u>	<u>(111.440)</u>	<u>2.512.335</u>
Depreciación acumulada	(675.684)	(106.687)	-	(782.371)
	<u>1.948.090</u>	<u>(106.687)</u>	<u>(111.440)</u>	<u>1.729.964</u>

**8 - CUENTAS POR PAGAR**

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Proveedores	19	3.192
Anticipos de clientes (2)	283.646	684.121
Dividendos por pagar	101.729	101.729
Otros	6.306	6.749
	<u>391.700</u>	<u>795.790</u>

(2) Efectuados para la reserva y promesa de compra venta de oficinas y parqueos en el Edificio Clínica de La Visión.

**9 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Banco del Pichincha		
Préstamo con vencimientos mensuales hasta abril de 2018 e interés de 9,74%	-	282.929
Menos vencimientos corrientes	-	(208.454)
	<u>-</u>	<u>74.475</u>

Los vencimientos de esta obligación son:

<u>Años</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
2.018	-	74.475

La obligación está garantizada con hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar sobre el inmueble de 19.229,87 m<sup>2</sup> identificado como lote G2 de propiedad de la Compañía y sobre el que se levanta el Centro Comercial La Piazza - Villa Club con avalúo se \$5.367.190.

## 10 - IMPUESTOS

<b>Activo por impuesto corriente</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Impuesto al valor agregado	2.700	2.081
<b>Pasivo por impuesto corriente</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Impuesto a la renta	102.783	62.654
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	340	328
Impuesto al valor agregado	3	42
	103.126	63.024

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
Saldo al inicio del año	58.910	983
Pago	(58.910)	(983)
Anticipo	(1.183)	(61.151)
Retenciones de terceros	(35.009)	(32.066)
Crédito tributario por plusvalía	(12.368)	-
Impuesto causado	151.343	152.127
Saldo al final del año	102.783	58.910

## 11 - CONCESIÓN COMERCIAL

	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
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	272.281	297.807
Banco del Pichincha con vencimiento en septiembre de 2022 por \$500.000 con un valor mensual de concesión de \$3.205,13	179.487	217.948
	451.768	515.755
Menos vencimientos corrientes	(63.988)	(63.988)
	387.780	451.767

Los vencimientos de esta obligación son:

<b>Años</b>	<b>2.017</b>	<b>2.016</b>
2.018	-	63.988
2.019	63.988	63.988
2.020	63.988	63.988
En adelante	259.804	259.804
	387.780	451.768

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 2017 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	Acciones	
		No	%
Fideicomiso Fawne	Ecuatoriana	167	20,88
Salelgi S.A.	Ecuatoriana	160	20,00
Amador Altgelt Esteban Alejandro	Ecuatoriana	119	14,88
Baquerizo Alvarado Ivan Xavier	Ecuatoriana	118	14,75
Baquerizo Alvarado Rodolfo	Ecuatoriana	114	14,25
Inmobiliaria F1 - 112 S.A.	Ecuatoriana	67	8,38
Isaias Plaza María Mercedes	Ecuatoriana	42	5,25
Amador Rendón Luis Esteban	Ecuatoriana	13	1,63
		<u>800</u>	<u>100,00</u>

## 13 - APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

	2.017	2.016
Corporación Samborondon Cia. Ltda. Corsam	203.388	283.388
Salelgi S.A.	50.847	70.847
	<u>254.235</u>	<u>354.235</u>

La Junta de Accionistas resolvió devolver aportes por \$100.000 (\$250.000 en 2016).

## 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

	2.017	2.016
Utilidades acumuladas, distribuibles	1.111.905	1.111.104
Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF (3)	(1.264)	(1.264)
	<u>1.110.641</u>	<u>1.109.839</u>

(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

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Venta de oficinas y parqueos	840.500	2.005.260
Concesiones de locales	611.779	643.207
Alicuotas administrativas	271.377	280.833
Otros ingresos	35.180	18.094
	<u>1.758.837</u>	<u>2.947.394</u>

## 17 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

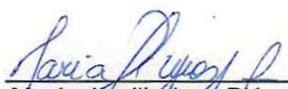
Las principales transacciones durante el año fueron los siguientes:

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Gastos de administración del Centro Comercial	165.975	140.319
Ingresos por concesión de local y alicuotas administrativas	1.500	53.400

## 18 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 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 Larriva Cárdenas  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
María Auxiliadora Piñas Aveiga  
Contadora