

**ADPROIN ADMINISTRADORA DE
PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.
ESTADOS FINANCIEROS**

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INDICE

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A.

Quito, 30 de abril del 2017

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. (en adelante la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de la opinión calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión calificada

No fue posible satisfacernos sobre la razonabilidad de los rubros Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y Cuentas por pagar a compañías relacionadas que, al 31 de diciembre del 2016, ascienden a US\$1,322,126 y US\$71,051, respectivamente, y, por lo tanto sobre los posibles ajustes sobre el patrimonio al 31 de diciembre del 2016 y sobre el resultado del ejercicio terminado en esa fecha, debido a que no fuimos proporcionados con la documentación soporte que demuestre la existencia de dicho pasivo. Adicionalmente, no nos fue posible concluir sobre la razonabilidad de los saldos al 31 de diciembre del 2015 (saldos iniciales) de los rubros Cuentas por cobrar comerciales por US\$704,444, Aportes para futuras capitalizaciones por US\$1,823,201, Cuentas por cobrar a cobrar a compañías relacionadas por US\$1,500,123, y Proveedores y otras cuentas por pagar por US\$1,590,434 y, por lo tanto, sobre los posibles efectos en el resultado del ejercicio del 2016.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión calificada de auditoría.

Independencia

Somos independientes de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Asunto que requiere énfasis

La Compañía, al 31 de diciembre del 2016, presenta en sus estados financieros pérdidas acumuladas por US\$3,741,531 las cuales exceden el máximo permitido por la legislación vigente y colocan a la entidad en causal de disolución, a menos que los Accionistas propongan alternativas de solución a satisfacción de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La Administración ha establecido ciertas medidas destinadas a alcanzar un nivel apropiado de rentabilidad en el largo plazo, entre las cuales se considera los aportes para futuras capitalizaciones en efectivo para apalancar el crecimiento del negocio (2016: US\$1,937,908 y 2015: US\$1,823,201). Con base en los planes y expectativas y el apoyo de sus Accionistas, la Administración ha elaborado los estados financieros de la Compañía con base en principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha. Por lo tanto, dichos estados no incluyen los efectos de los ajustes y recalificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en el evento de que los planes y expectativas antes mencionados, no llegaran a materializarse y la Compañía se viera obligada a realizar sus activos y cancelar sus pasivos en una forma distinta a la del curso normal de los negocios y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros.

Nuestra opinión no es calificada por este asunto.

Otros asuntos

Los estados financieros de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, preparados antes de los ajustes mencionados en la Nota 2.2., fueron auditados por otros auditores, cuyo dictamen de auditoría, fechado 15 de abril del 2016, expresó una opinión calificada indicando lo siguiente: "(i) no se recibieron contestaciones a las cartas de confirmación enviadas a los asesores legales y, por lo tanto, no se pudo determinar la existencia o no de contingencias o pasivos no registrados, ii) al 31 de diciembre del 2015, existe un saldo por cobrar clientes por un valor de US\$706,964, de los cuales US\$460,775 que representan el 65% se encuentra concentrado en dos empresas relacionadas sobre las cuales no se tiene certeza de su cobrabilidad, adicionalmente existen clientes por US\$66,601, que se encuentran en trámites legales para su recuperación. A pesar de conocer que existe un alto riesgo de incobrabilidad no se ha realizado ajustes por cuentas incobrables, ni tampoco se ha registrado ningún tipo de provisión por deterioro e intereses implícitos, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, iii) no pudimos verificar la razonabilidad de los saldos por cobrar con partes relacionadas por US\$1,381,476, que básicamente es con Educines S.A., iv) la Compañía procedió a transferir las obligaciones que se mantenía con compañías relacionadas por US\$749,991, con instituciones financieras por US\$643,756 y con proveedores por US\$622,533, a cuentas por pagar a su accionista principal Corporación de Promoción Universitaria, por cuanto esta empresa asume estas obligaciones existentes. No se nos proporcionó documentos de aceptación de estas obligaciones por parte de su principal accionista, v) al 31 de diciembre del 2015, se presenta una inversión en el Consorcio BT Security por un valor de US\$218,000, sobre la cual no pudimos satisfacer sobre la correcta valuación de la misma, vi) al 31 de diciembre del 2015, la Compañía presenta un saldo por pagar a proveedores por

un valor de US\$1,800,249, de los cuales US\$1,391,429 que representan el 76% tienen una antigüedad que oscila entre los 180 días y más de 720 días, sobre las cuales no se tiene certeza de su pago, y adicionalmente, no se tiene conocimiento sobre su situación legal, vii) al 31 de diciembre del 2015, se transfirieron a aportes futuras capitalizaciones un valor de US\$1,823,201, de las obligaciones existentes con su accionista Corporación de Promoción Universitaria, las mismas que se encuentran en proceso de aprobación y legalización por parte de la Junta General de Accionistas, y viii) al 31 de diciembre del 2015, se procedió a compensar créditos de su principal accionista la Corporación de Promoción Universitaria, con pérdidas acumuladas por US\$1,517,000, compensación que se encuentra en proceso de aprobación y legalización por parte de la Junta General de Accionistas".

Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros de 2016, hemos auditado también los ajustes mencionados en la Nota 2.2 que fueron efectuados por la Compañía para reestructurar los estados financieros del año 2015, preparados para fines comparativos. En nuestra opinión, tales ajustes son apropiados y fueron correctamente efectuados. No fuimos contratados para auditar, revisar o aplicar cualquier otro procedimiento sobre los estados financieros de la Compañía referentes al ejercicio 2015, por consecuencia, no expresamos una opinión o cualquier otra forma de pronunciamiento sobre los estados financieros de 2015 tomados en su conjunto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error. 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 empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir 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 como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos 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 un 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 la vulneración del control interno.
- Obtendremos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A.
Quito, 30 de abril del 2017

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Ricardo E. Corra

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

Esteban Valencia
Socio

Celso Luiz Malimpensa
Apoderado General
No. de Licencia Profesional: 17-4649

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS		Nota	Al 31 de diciembre del 2016	Al 31 de diciembre del 2015	Al 1 de enero del 2015
Activos corrientes					
6	Efectivo y equivalentes de efectivo	105,476	34,469	15,491	
7	Cuentas por cobrar comerciales	129,890	704,444	703,378	
12	Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	1,322,126	1,500,123	1,527,991	
8	Anticipos a proveedores	305,206	97,948	178,916	
	Otras cuentas por cobrar	9,831	3,047	910	
13	Impuestos por recuperar	419,415	436,337	395,991	
	Total activos corrientes	2,291,944	2,776,368	2,822,677	
Activos no corrientes					
9	Activos fijos	284,755	324,192	342,990	
	Inversiones en asociadas	-	218,700	218,700	
	Total activos no corrientes	284,755	542,892	561,690	
	Total activos	2,576,699	3,319,260	3,384,367	

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Carolina Abrial
Gerente General

Andrés García
Contador General

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO		Nota	2016	2015	del 2015
Reestructurados (1)					
Al 31 de					
diciembre del					
2015					
Al 1 de enero					
del 2015					
PASIVOS					
Pasivos corrientes					
Obligaciones financieras	10	366,402	330,957	20,137	
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	1,008,627	1,590,434	1,795,372	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	71,051	-	742,798	
Impuestos por pagar	13	8,655	6,334	4,771	
Beneficios sociales	14	63,618	73,417	33,956	
Total pasivos corrientes		1,518,353	2,001,142	2,597,034	
Pasivos no corrientes					
Obligaciones financieras	10	995,011	1,252,105	2,215,095	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	12	-	-	157	
Obligaciones sociales	15	42,957	35,484	16,313	
Total pasivos no corrientes		1,037,968	1,287,589	2,231,565	
Total pasivos		2,556,321	3,288,731	4,828,599	
PATRIMONIO					
Capital social	16	800	800	800	
Aportes para futuras capitalizaciones	17	3,761,109	1,823,201	1,517,000	
Resultados acumulados	18	(3,741,531)	(1,793,472)	(2,962,032)	
Total patrimonio		20,378	30,529	(1,444,232)	
Total pasivos y patrimonio		2,576,699	3,319,260	3,384,367	

Ver nota 2.2.

(1)

(1) Ver nota 2.2.

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Gerente General
Carolina Abril

Contador General
Andrés García

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Reestructurados (1)		Nota		2016		2015	
Ventas netas	19	1,886,863	(1,778,452)	2,137,852	(1,434,273)	703,579	
Costo operacionales							
Resultado bruto				108,411			
Gastos administrativos	19	(1,972,247)		(1,105,609)			
Otros ingresos, neto	20	135,539		263,378			
Pérdida operacional		(1,728,297)		(138,652)			
Costos financieros	21	(205,841)		(191,844)			
Pérdida antes de impuesto a la renta		(1,934,138)		(330,496)			
Impuesto a la renta	13	(23,148)		(14,732)			
Pérdida neta del año		(1,957,286)		(345,228)			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:							
Ganancia (pérdida) actuarial	15	9,227		(3,212)			
Pérdida neta y resultado integral del año		(1,948,059)		(348,440)			

(1) Ver nota 2.2.

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Carolina Abril
Gerente General

Andrés García
Contador General

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	
			Otros resultados integrales	Resultados
				Total
Saldo al 1 de enero del 2015 antes de la reestructuración	800	1,517,000	-	(3,041,768)
Efecto de la adopción de enmienda a la NIC 19 (Nota 2.2)	-	-	(10,279)	3,407
Ajustes de años anteriores (Nota 2.2)	-	-	-	86,608
Saldo al 1 de enero del 2015 después de la reestructuración	800	1,517,000	(10,279)	(2,951,753)
Aportes para futuras capitalizaciones	-	1,823,201	-	-
Compensación de pérdidas acumuladas	-	(1,517,000)	-	1,517,000
Pérdida neta del año y resultado integral del año reestructurado (Nota 2.2)	-	-	(3,212)	(345,228)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	800	1,823,201	(13,491)	(1,779,981)
Aportes para futuras capitalizaciones	-	1,937,908	-	-
Pérdida neta del año	-	-	9,227	(1,957,286)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800	3,761,109	(4,264)	(3,737,267)
				20,178

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Garolima Abril
Gerente General

Andrés García
Contador General

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Página 10 de 34

Nota		2016	2015
Punto de efectivo de las actividades operacionales:			
Pérdidas antes de impuestos a la renta			
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
80	12,159	28,819	28,819
7	1,421	2,461	2,461
14	-	39,461	39,461
15	22,296	17,885	17,885
9	44,981	46,071	46,071
	218,700		
	(1634,581)		(195,799)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales			
Cuentas por cobrar compañías relacionadas			
Anticipos a proveedores			
(Otras cuentas por cobrar			
Impuestos por recuperar			
Proveedores y otras cuentas por pagar			
(Ventas por pagar a compañías relacionadas			
Impuestos por pagar			
(Obligaciones sociales			
15	(15,392)	(1927)	(1927)
	333,507	741,972	741,972
	(23,148)	(14,732)	(14,732)
80	(103,682)	(163,025)	(163,025)
	116,677	564,215	564,215
Punto de efectivo de las actividades de inversiones:			
Adiciones de activos fijos			
9	(5,541)	(27,273)	(27,273)
	(5,541)	(27,273)	(27,273)
Punto de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pagos realizados a instituciones financieras			
80	(40,126)	(517,964)	(517,964)
	(40,126)	(517,964)	(517,964)
	71,007	18,978	18,978
	31,469	15,191	15,191
	805,476	34,469	34,469

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. (en adelante la "Compañía") fue constituida el 7 de febrero del 2011 mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 1 de abril del mismo año de su constitución.

La Compañía tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

- Administración, manejo, promoción, operación y arriendo de centros empresariales y de convenciones.
- Desarrollo, realización, organización, impulso, administración y asesoría de eventos publicitarios, convenciones, capacitación.
- Realización de actividades promocionales en el punto de venta.
- Actividades de desarrollo de marcas y productos.
- Soporte en marketing, promoción, organización, manejo y promociones de eventos, así como el lanzamiento de productos.
- Producción, patentación, comercialización, distribución, administración, importación y exportación de: proyectos, bienes, servicios, equipos y materiales referentes al desarrollo de eventos, convenciones, seminarios, mercados, publicidad y a los campos antes mencionados.
- Elaboración de investigaciones, estudios de mercado, así como de informes, ratings y encuestas de productos, personas y compañías.
- Comunicación audiovisual y desarrollo de soluciones para interactivos.
- Administración, manejo, promoción, operación y arriendo de restaurantes, salas de convenciones y locales comerciales que vendan y brinden servicios complementarios a las actividades antes detalladas

La Compañía mantiene suscritos contratos con los concesionarios del Fideicomiso Paseo San Francisco para brindar servicios de mantenimiento y publicidad, principalmente.

La Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 presenta en sus estados financieros pérdidas acumuladas por US\$3,741,531 y US\$1,793,472, respectivamente, los cuales exceden el máximo permitido por la legislación vigente y colocan a la entidad en causal de disolución, a menos que los Accionistas propongan alternativas de solución a satisfacción de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La Administración ha establecido ciertas medidas destinadas a alcanzar un nivel apropiado de rentabilidad en el largo plazo, entre las cuales se considera los aportes para futuras capitalizaciones en efectivo para apalancar el crecimiento del negocio (2016: US\$1,937,908 y 2015: US\$1,823,201). Con base en los planes y expectativas y el apoyo de sus Accionistas, la Administración ha elaborado los estados financieros de la Compañía con base en principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha. Por lo tanto, dichos estados no incluyen los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en el evento de que los planes y expectativas antes mencionados, no llegaran a materializarse y la Compañía se viera obligada a realizar sus activos y cancelar sus pasivos en una forma distinta a la del curso normal de los negocios y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros.

1.3 Situación económica del país

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no tiene un impacto significativo en las operaciones de la misma.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 7 de abril del 2017 y serán aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas en una fecha posterior.

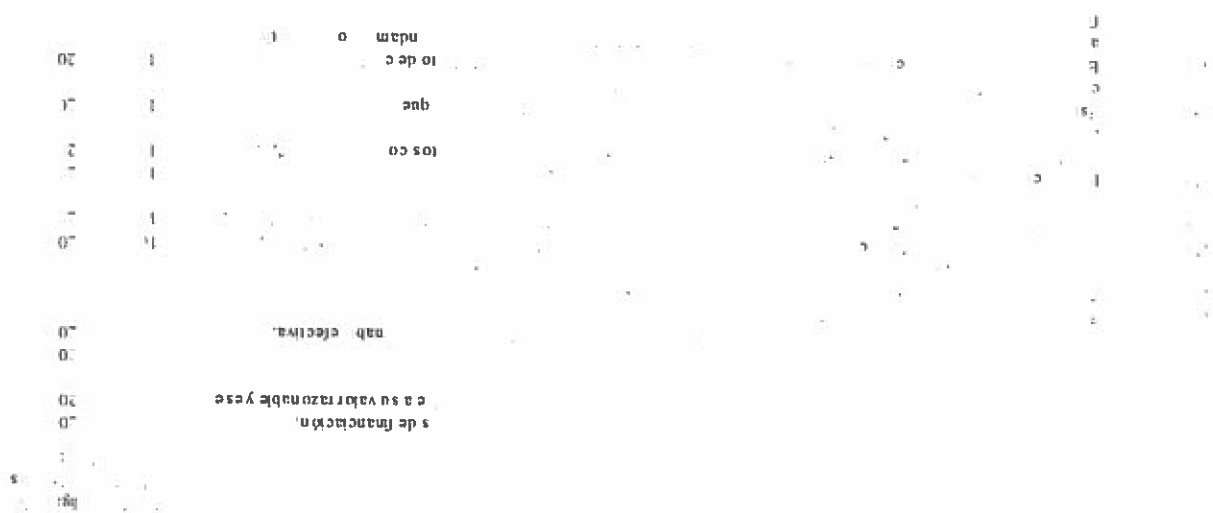
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables.



ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Provisiones por beneficios post-empleo	Desahucio	Total	Resultado acumulado	Patrimonio	
Salidos registrados previamente al 1 de enero del 2015	(8,386)	(10,551)	(9,441)	(3,041,768)	Efecto de adopción de enmienda a la NIC 19
Salidos registrados al 1 de enero del 2015	(14,496)	(18,171)	(16,313)	(3,048,640)	Salidos registrados previamente al 31 de diciembre del 2015
Efecto de adopción de enmienda a la NIC 19	(6,110)	(762)	(6,872)	(6,872)	Efecto de adopción de enmienda a la NIC 19 de años anteriores
Efecto de adopción de enmienda a la NIC 19	(6,110)	(762)	(6,872)	(6,872)	Efecto de adopción de enmienda a la NIC 19 sobre utilidad neta
Efecto de adopción de enmienda a la NIC 19	(3,980)	(720)	(4,700)	(4,700)	Efecto de adopción de enmienda a la NIC 19 sobre resultados iniciales
Salidos reestablecidos al 31 de diciembre del 2015	(25,129)	(30,541)	(35,483)	(1,755,943)	

b)

Al 1 de enero del 2015, la Compañía identificó lo siguiente: i) existencia de activos y pasivos de impuesto a la renta diferido fundamenteados en diferencias permanentes, ii) exceso en el gasto interés asociados con obligaciones financieras y iii) obligaciones con proveedores no reconocidas. Los rubros reestructurados son los que se detallan a continuación:

Salidos a la renta diferido	Salidos a la renta diferido pasivo	Chilancas	Resultados acumulados (I)
Salidos previamente reportados al 1 de enero del 2015	2,810	(12,272,007)	(3,048,640)
Reversión de activos y pasivos por impuestos diferidos - impuestos	(2,810)	16,775	49,833
Reversión en gasto financiero contabilizado en exceso	-	16,775	16,775
Salidos después de la reestructuración al 1 de enero del 2015	-	(12,235,232)	(2,962,032)

(1) Includa reestructuración de los asuntos mencionados en el literal a) anterior.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

c) Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía identificó pasivos con proveedores que no habían sido contabilizados. Los rubros reestructurados son los que se detallan a continuación:

Resultados acumulados (1)		Salidos previamente reportados al 31 de diciembre del 2015	Reconocimiento de obligaciones con proveedores	Salidos después de la reestructuración al 31 de diciembre del 2015
Proveedores y otras cuentas por pagar	Resultados acumulados (1)			
(1,566,396)	(1,755,943)	(24,038)	(1,590,434)	(1,779,981)

(1) Incluida reestructuración de los asuntos mencionados en el literal a) anterior.

En adición a lo anterior, la Compañía procedió a ajustar por efectos de comparabilidad los resultados del año 2015 de la siguiente manera:

Moneda funcional y moneda de presentación		Pérdida neta y resultado integral del año previamente reportada al 31 de diciembre del 2015	Efecto de adopción de moneda a la NIC 19	Reconocimiento de obligaciones con proveedores	Pérdida neta y resultado integral del año reestructurada al 31 de diciembre del 2015
Resultados integrales	Resultado integral del año				
(2,387)	(318,877)	(316,490)	(4,700)	(24,038)	(345,228)
(825)	(5,525)	(4,700)	(4,700)	(24,038)	(14,728)
-	(24,038)	-	-	(24,038)	-
(312)	(348,440)	(345,228)	(4,700)	(24,038)	(374,966)

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales y del exterior de libre disponibilidad.

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 a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de

ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía mantuvo solo activos financieros en la categoría "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:

(a) *Prestamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos 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.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

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 y se reconocen 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 significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) *Prestamos y cuentas por cobrar*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i)

Cuentas por cobrar comerciales: Corresponden principalmente a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. Las cuentas a

cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, las cuentas a cobrar en más de 12 meses se presentan como activos no corrientes.

Se registran al costo amortizado utilizando el método de la tasa efectiva y los intereses se registran en función de su devengamiento en el estado de ingresos y gastos. Se registra una provisión con cargo a los resultados del año para cubrir el deterioro con base a las mejores estimaciones de la Administración de la Compañía.

- (ii) **Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:** Corresponden principalmente a los recursos otorgados a sus compañías relacionadas para que estas realicen el pago a terceros, registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- (iii) **Otras cuentas por cobrar:** Corresponde principalmente a préstamos otorgados a empleados de la Compañía.

(b) **Otros pasivos financieros**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) **Obligaciones financieras:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".

- (ii) **Proveedores y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta 90 días.

- (iiii) **Cuentas por pagar a compañías relacionadas:** Corresponden principalmente a los saldos pendientes de pago al Fideicomiso Paseo San Francisco por los canjes realizados con los concesionarios para el cobro del Pago Mínimo Mensual (PMM) que factura el Fideicomiso.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa periódicamente la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. 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 a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2016 la provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales asciende a US\$3,882 (2015: US\$2,461).

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina 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 es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.6 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo 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 o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los demás activos fijos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferentes. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Instalaciones	10
Equipos de oficina	10
Equipos de cómputo	3
Muebles y enseres	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 todos los proyectos de la Compañía se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.7 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generan flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se han identificado pérdidas por deterioro de activos no financieros.

2.8 Inversiones en asociadas

Correspondían a una inversión que mantenía la Compañía sobre una entidad en las que poseía influencia significativa para la toma de decisiones financieras y operativas. La Compañía media su inversión en asociadas de acuerdo a método de la participación. Los dividendos procedentes de la asociada se reconocían en el estado de resultados cuando surja el derecho a recibirlo.

Debido a que la asociada, BT Security Technology, venía generando flujos negativos recurrentes derivados de su operación, la Compañía procedió en el año 2016 a deteriorar el 100% de esa inversión por US\$218,700.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente -

El cargo por Impuesto a la Renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del ejercicio en 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, la cual se incrementa al 25% si los accionistas finales de la Compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce proporcionalmente al 12% (15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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 ejercicio 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. Si el Impuesto a la Renta causado es menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2016 y 2015 la Compañía registró como Impuesto a la Renta corriente el valor generado a través

del anticipo mínimo.

Impuesto a la renta diferido -

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no se generaron diferencias temporales entre las bases tributarias y financieras por lo que no fue aplicable la determinación y registro del impuesto diferido.

2.10 Provisiones corrientes

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

2.11 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- ii) **Décimo tercer y décimo cuarto:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal y Desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los gastos (resultados integrales) del ejercicio aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de 4.14% (2015: 4.36%), correspondiente a la tasa ponderada de bonos corporativos de alta calidad de los EEUU, de acuerdo a los cambios introducidos por la NIC 19 para periodos iniciados el 1 de enero del 2016.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los

supuestos actuariales se cargan al estado de ingresos y gastos en el periodo en el que se producen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en el estado de ingresos y gastos en el año en que son determinados. Al cierre del año 2016 y 2015 las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor de la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. Se reconocen cuando su importe se puede medir confiablemente, es probable que beneficios económicos fluyan a la entidad en el futuro. Se considera que el monto de los ingresos no se puede medir confiablemente hasta que no se hayan resuelto todas las contingencias relativas a la prestación del servicio.

2.12 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.13 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se basan en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) *Deterioro de cuentas por cobrar*

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

(b) Vida útil de activos fijos y activos intangibles

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado -

(i) Riesgo de tasa de interés -

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés fijas y variables. El riesgo es manejado por la Compañía mediante la reestructuración de créditos a largo plazo con periodos de gracia con tasa variable.

(b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras. Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la Compañía.

Para mitigar el riesgo de crédito con clientes, es política de la Compañía solicitar pagos por anticipado a sus clientes.

(c) Riesgo de liquidez -

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Año 2016		Año 2015	
Obligaciones financieras	366,402	330,957	1,252,105
Proveedores y otras cuentas por pagar	1,008,152	1,590,434	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	71,527	1,921,391	1,252,105
Menos de 1 año		Más de un año	
995,011		995,011	

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

2016		2015	
Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo			
Efectivo y equivalente de efectivo			
105,476	-	34,469	-
Activos financieros medidos al costo amortizado			
Cuentas por cobrar comerciales			
129,890	-	704,444	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas			
1,322,126	-	1,500,123	-
9,831	-	3,047	-
Total activos financieros			
1,567,323	-	2,242,083	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado			
Obligaciones financieras			
366,402	995,011	330,957	1,252,105
Proveedores y otras cuentas por pagar			
1,008,152	-	1,590,434	-
71,527	-	-	-
Total pasivos financieros			
1,446,081	995,011	1,921,391	1,252,105

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Valor razonable de instrumentos financieros -

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	2016	2015
Efectivo en caja	9,443	2,146
Bancos nacionales	94,857	32,323
Bancos del exterior	1,176	-
	<u>105,476</u>	<u>34,469</u>

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	2016	2015
Clientes (1)	133,772	706,905
Provisión por deterioro (2)	(3,882)	(2,461)
	<u>129,890</u>	<u>704,444</u>

(1) Ver antigüedad de cartera al 31 de diciembre a continuación:

	2016	2015
Por vencer	8,871	13,395
Vencidas		
De 1 a 30 días	42,732	-
De 31 a 60 días	18,583	-
De 61 a 90 días	11,644	207,940
De 91 a 180 días	17,567	68,639
De 181 a 360 días	5,167	166,525
Más de 361 días	29,208	250,406
	<u>133,772</u>	<u>706,905</u>

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

(2) Los movimientos de la provisión por deterioro para cuentas por cobrar es como sigue:

Saldo inicial	Incrementos	Saldo final
2016	2016	2016
2,461	1,421	3,882
-	2,461	2,461
2015	2015	2015
-	-	2,461

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Dymaseo S.A (1)
Zenagencia S.A.
SFNC San Francisco Negocios y Convenciones S.A.
Otros

269,424	305,206
25,000	10,782
-	8,822
89,126	97,948

(1) Corresponde a un saldo a favor generado por el pago de pasivos realizado por la Corporación de Promoción Universitaria.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. ACTIVOS FIJOS

El movimiento y los saldos de las propiedades, planta y equipo se presentan a continuación:

Descripción	Instalaciones	Maquinarías y columnas	Equipos de computo	Muebles y enseres	Total
Al 1 de enero del 2015					
Costo	149,568	170,203	15,319	86,468	421,558
Depreciación acumulada	(25,916)	(26,223)	(10,223)	(16,206)	(78,568)
Valor en libros	123,652	143,980	5,096	70,262	342,990
Movimiento 2015					
Adiciones	-	17,421	298	9,554	27,273
Depreciación	(14,957)	(18,470)	(4,511)	(8,093)	(46,071)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	108,695	142,931	843	71,723	324,192
Al 31 de diciembre del 2015					
Costo	149,568	187,624	15,617	96,022	448,831
Depreciación acumulada	(40,873)	(44,693)	(14,774)	(24,299)	(124,639)
Valor en libros	108,695	142,931	843	71,723	324,192
Movimiento 2016					
Adiciones	-	-	5,544	-	5,544
Depreciación	(14,957)	(18,470)	(762)	(10,792)	(44,981)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	93,738	124,461	5,625	60,931	284,755
Al 31 de diciembre del 2016					
Costo	149,568	187,624	21,161	96,022	454,375
Depreciación acumulada	(55,830)	(63,163)	(15,536)	(35,091)	(169,620)
Valor en libros	93,738	124,461	5,625	60,931	284,755

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

2016					
	Tasa de interés anual	Plazo	Al 31 de diciembre	Austrobank Overseas (Panamá) S.A. (1)	
				Corriente	No corriente
	11%	1,530	350,298	16,104	988,301
	0%	720	366,402		6,710
				995,011	
2015				Austrobank Overseas (Panamá) S.A. (3)	
	Tasa de interés anual	Plazo	Al 31 de diciembre		
				Corriente	No corriente
	11%	2,160	330,957	1,252,105	
				330,957	1,252,105

- (1) Corresponde a una obligación financiera otorgada por el Austrobank Overseas (Panamá) S.A. el 29 de abril del 2016 por US\$1,492,586 a una tasa de interés del 11% anual, pagadero en 51 cuotas mensuales.
- (2) Corresponde a una obligación financiera otorgada por el Austrobank Overseas (Panamá) S.A. el 29 de junio del 2016 por US\$32,208 que no genera interés y es pagadero en 24 cuotas mensuales.
- (3) Corresponde a una obligación financiera otorgada por el Austrobank Overseas (Panamá) S.A. 30 de mayo del 2014 por US\$1,815,007 a una tasa de interés del 11% anual, pagadero en 72 cuotas mensuales.

11. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

2016		2015	
Proveedores locales		Anticipo clientes	
1,008,152	475	1,566,969	23,465
1,008,627		1,590,434	

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

13. IMPUESTOS

Composición al 31 de diciembre:

	2016	2015
Impuestos por recuperar		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado	301,518	295,936
Crédito tributario de Impuesto a la renta	117,897	127,748
IVA en compras	-	12,653
Impuestos por pagar	419,415	436,337
Retenciones de impuesto a la renta	8,655	6,334
	8,655	6,334

Los años 2012 al 2016 están abiertos para revisión por parte de las autoridades tributarias.

13.1 Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2016	2015
Pérdida del ejercicio	(1,934,138)	(304,144) (1)
Más: Gastos no deducibles (2)	1,723,259	192,924
Utilidad tributaria	(210,879)	(111,220)
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo de Impuesto a la renta	23,148	14,732
Gasto de Impuesto a la renta del periodo corriente	23,148	14,732

(1) En el año 2015 corresponde a la pérdida del ejercicio antes de impuesto a la renta sin la reestructuración. Ver nota 2.2.

(2) Incluye principalmente: i) costos y gastos no sustentados en los comprobantes de venta autorizados por el Reglamento de Comprobantes, Retención y Documentos Complementarios por US\$1,516,985 (2015: US\$17,180), ii) multas e intereses por infracciones o mora tributaria o por obligaciones con los institutos de seguridad social y las multas impuestas por actividad pública por US\$1,526 (2015: US\$20,438), e intereses no deducibles por créditos externos otorgados por US\$202,327.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Adicionalmente, a partir del año 2012, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y, comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado en el año, el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año; siempre y cuando la Administración de la Compañía decida no solicitar al SRI la devolución del exceso pagado por el anticipo, en los términos y condiciones descritos en la legislación vigente.

Durante el 2016 y 2015 la Compañía registró como Impuesto a la Renta corriente el valor generado a través del anticipo mínimo.

14. BENEFICIOS SOCIALES

2016	2015
Beneficios sociales (1)	Beneficios sociales (1)
Saldo al inicio	33,956
Incrementos	39,461
Pagos y/o utilizaciones	-
Saldo al final	73,417

(1) Incluye principalmente sueldos por pagar, décimo tercer y cuarto sueldo, fondos de reserva, y aportes personales y patronales.

15. OBLIGACIONES SOCIALES

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialemente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

2016	2015
Jubilación patronal	30,913
Indemnización por desahucio	12,044
	25,329
	10,155
	35,484

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	2016	2015
Tasa de descuento	4.14%	4.36%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de rotación	11.80%	11.80%
Tabla de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.		

El movimiento de las obligaciones sociales no corrientes por concepto de jubilación patronal y desahucio en el pasivo ha sido el siguiente:

	2016	2015	2016	2015	2016	2015
A 1 de enero	25,329	14,496	10,155	1,817	35,484	16,313
Costo por servicios corrientes	14,167	11,595	6,582	2,658	20,749	14,253
Costo por intereses	1,104	602	443	76	1,547	678
Pérdidas/(ganancias) actuariales ORI	(4,091)	562	(5,136)	2,650	(9,227)	3,212
Costo de servicios pasados	-	-	-	2,954	-	2,954
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(3,596)	(1,926)	-	-	(5,596)	(1,026)
A 31 de diciembre	30,913	25,329	12,044	10,155	42,057	35,484

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Jubilación	14,167	11,595	6,582	2,658	20,749	14,253
Costo por intereses corrientes	1,104	602	443	76	1,547	678
Costo de servicios pasados	-	-	-	2,954	-	2,954
A 31 de diciembre	15,271	12,197	7,025	5,688	22,296	17,885
Desahucio						
Total						

16. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015, asciende a US\$800 y comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal US\$1.00 cada una.

17. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre de 2016, la Corporación de Promoción Universitaria mantiene US\$3,761,109 (2015: US\$1,823,201) como aportes para futuras capitalizaciones, recursos que fueron utilizados para la cancelación de pasivos con terceros.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

18. RESULTADOS ACUMULADOSResultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permitan identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

19. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2016	Costo de Servicio	Gastos administrativos	Total
Servicios legales	40,459	-	40,459
Mantenimiento y reparaciones	293,887	-	293,887
Publicidad y propaganda	683,862	-	683,862
Seguros generales	11,640	-	11,640
Servicios básicos	283,717	31,978	315,695
Seguridad y vigilancia	351,520	-	351,520
Depreciación	44,981	-	44,981
Cuentas por cobrar	-	1,420	1,420
Gastos de Personal	62,693	844,733	907,426
Refrigerios a empleados	-	4,708	4,708
Atención a clientes	-	503	503
Servicio restaurant 10%	-	1,625	1,625
Gasto jubilación patronal	-	5,584	5,584
Gasto desahucio	-	1,891	1,891
Servicios profesionales	-	99,234	99,234
Transporte	-	4,551	4,551
Pasajes aéreos	-	287	287
Hoteles	-	6,758	6,758
Gasto Impuesto a la Renta	-	23,148	23,148
Otros Impuestos	-	118,051	118,051
Suministros y materiales	5,090	10,242	15,332
Gastos no deducibles	603	817,534	818,137
	<u>1,778,452</u>	<u>1,972,247</u>	<u>4,569,392</u>

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

2015	Costo de Servicio	Gastos administrativos	Total
Servicios legales	48,850	-	48,850
Mantenimiento	297,578	-	297,578
Publicidad y propaganda	345,230	-	345,230
Servicios Básicos	285,329	-	285,329
Seguridad y vigilancia	411,215	-	411,215
Depreciación	46,071	-	46,071
Cuentas por cobrar	-	157,768	157,768
Gastos de personal	-	790,204	790,204
Gasto jubilación patronal	-	10,834	10,834
Gasto desahucio	-	9,229	9,229
Servicios profesionales	-	48,624	48,624
Transporte	-	8,753	8,753
Pasajes aéreos	-	1,268	1,268
Hoteles	-	282	282
Energía eléctrica	-	5,474	5,474
Telefonía celular	-	9,922	9,922
Telefonía fija	-	15,199	15,199
Gasto impuesto a la renta	-	14,732	14,732
Contribuciones	-	3,990	3,990
Suministros y materiales	-	3,009	3,009
Útiles de oficina	-	3,330	3,330
Gastos no deducibles	-	22,991	22,991
	1,434,273	1,105,609	2,539,882

20. OTROS INGRESOS, NETO

Composición:

Otros ingresos	2016	2015
Ingresos por servicios básicos (1)	91,166	-
Baja de pasivos financieros (2)	41,431	281,034
Otros	4,467	2,781
Otros egresos	137,064	283,815
Intereses y multas	(1,525)	(20,437)
	(1,525)	(20,437)
	135,539	263,378

(1) Corresponde al ingreso generado por la facturación de los servicios básicos realizadas a las concesionarias del Fideicomiso Paseo San Francisco.

(2) Corresponde principalmente a castigos de pasivos y provisiones en exceso.

21. COSTOS FINANCIEROS

	2016	2015
Intereses por obligaciones financieras (Nota 10)	205,841	191,844

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * * *