

PREDIAL CAPITÁN NÁJERA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

(Expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL:

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, el 17 de marzo de 1969 con el objeto principal de emprender en negocios mercantiles de agencias y representaciones, y en la celebración de actos civiles de administración compra y venta de inmuebles.

Además, podrá adquirir derechos reales y personales; enajenar y grabar bienes y en fin contraer obligaciones de dar, hacer y no hacer.

La Compañía, el 29 de diciembre de 1994, se transformó de Responsabilidad Limitada a una Sociedad Anónima, manteniendo su denominación social quedando de la siguiente manera "Predial Capitán Nájera S.A."

Su principal accionista, con el 100% del capital social es Faysalo S.A., compañía ecuatoriana.

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

(a) Declaración de cumplimiento-

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 8, estas políticas han sido definidas en función de la NIIF para las PYMES vigente al 31 de diciembre del 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

(b) Bases de preparación-

Los estados financieros de Predial Capitán Nájera S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

(c) Efectivo y equivalentes al efectivo-

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye saldos en cuentas de bancos locales.

(d) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar-

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

(e) Propiedades-

(i) Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de propiedades se medirán inicialmente por su costo.

(ii) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial, las propiedades en el caso de edificios son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen. Las propiedades de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

(iii) Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de las propiedades y se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presenta el único rubro que la Compañía posee como propiedades y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	30

(iv) Retiro o venta de propiedades- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

(f) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar-

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

(g) Impuestos-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

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

(h) Provisiones-

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

(i) Reconocimiento de ingresos-

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos provenientes de la prestación de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de determinación de la prestación final del período sobre el que se informa.

(j) Costos y gastos-

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

(k) 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 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.

- (l) Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes-
Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2015 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:
- NIC 36 – Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros.
 - NIC 39 – Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas.
 - NIC 19 – Planes de beneficios definidos: Aportaciones de los empleados.
 - NIIF 2 – Pagos basados en acciones: Definición de condición necesaria para la irrevocabilidad de la concesión.
 - NIIF 3 – Combinaciones de negocios: Contabilidad de contraprestaciones contingentes en una combinación de negocios.
 - NIIF 8 – Segmentos de operación: Agregación de segmentos de operación y conciliación del total de los activos de los segmentos sobre los que se deba informar con los activos de la entidad.
 - NIIF 13 – Medición del valor razonable: Cuentas comerciales por cobrar y por pagar a corto plazo.
 - NIC 16 – Propiedades, planta y equipo: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la depreciación acumulada.
 - NIC 24 – Información a revelar sobre partes relacionadas: Personal clave de la gerencia.
 - NIC 38 – Activos intangibles: Método de revaluación – reexpresión proporcional de la amortización acumulada.
 - NIIF 1 – Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Significada de “NIIF vigentes”.

- NIIF 3 – Combinaciones de negocios: Excepciones al alcance para negocios conjuntos.
- NIIF 13 – Medición del valor razonable: Alcance del párrafo 52 (excepción de cartera).
- NIC 40 – Propiedades de inversión: Aclaración de la interrelación entre la NIIF 3 y la NIC 40 al clasificar una propiedad como propiedad de inversión o propiedad ocupada por el propietario.

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía Predial Capitán Nájera S.A.

(m) Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes-

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía Predial Capitán Nájera S.A.:

Normas	Fecha de entrada en vigencia
Enmienda a la NIIF 11 "Acuerdos conjuntos", con relación a la contabilización de adquisiciones en operaciones conjuntas.	1 de enero de 2016
Enmiendas a la NIC 16 "Propiedades, plantas y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles", con relación a la aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 41 "Agricultura", con relación a las plantas productoras.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 27 "Estados financieros separados", con relación al método de la participación en los estados financieros separados.	1 de enero de 2016
Enmiendas a la NIIF 10 "Estados financieros consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", con relación a la venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.	1 de enero de 2016
Enmiendas a las NIIF 10 "Estados financieros consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participación en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", con relación a la aplicación de la excepción de consolidación en las	

entidades de inversión.	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 1 "Presentación de los estados financieros", con relación a la iniciativa sobre información a revelar.	1 de enero de 2016
NIIF 9 "Instrumentos financieros".	1 de enero de 2018
NIIF 14 "Cuentas de diferimientos de actividades reguladas": Esta norma tiene vigencia por entidades cuyos primeros estados financieros conforme a las NIIF correspondan a un período que comience a partir del 1 de enero de 2016.	1 de enero de 2016
NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.	1 de enero de 2017

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se 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. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	2015	2014
Banco Bolivariano	6,276	-
Banco Pacífico	3,026	4,223
	<u>9,302</u>	<u>4,223</u>

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

	2015	2014
Clientes	58,163	39,106
Anticipo a proveedores	14,743	14,743
Compañías relacionadas (1)	1,650,086	4,348,940
Otras cuentas por liquidar (2)	94,019	-
	<u>1,817,011</u>	<u>4,402,789</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos de las cuentas por cobrar compañías relacionadas eran los siguientes:

	2015	2014
Exicar S.A.	2,000	2,000
Impraga S.A.	2,735	2,735
Listonsa S.A.	172	172
Ridleycorp S.A.	-	144
Stallaert S.A.	209	209
Almacenes Boyacá S.A.	1,119,970	4,253,680
Pharmacaps del Ecuador S.A.	90,000	90,000
Promusvento S.A.	435,000	-
	<u>1,650,086</u>	<u>4,348,940</u>

Las cuentas por cobrar con relacionadas en su mayoría surgen en préstamos corrientes por cuanto en ocasiones la compañía cubre los gastos de sus relacionadas y viceversa.

(2) Corresponde a facturas por consumo de energía eléctrica del 2015 por liquidar.

NOTA 6. SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADOS:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los gastos pagados por anticipados consistía en:

	2015	2014
Seguros pagados por anticipado	<u>2,876</u>	<u>452</u>

NOTA 7. IMPUESTOS:

Activos y pasivos del año corriente- Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	2015	2014
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario	28,639	15,442
Retenciones de impuesto a la renta	7,877	7,566
Total	<u>36,516</u>	<u>23,008</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al valor agregado-IVA por pagar y retenciones	2,038	1,469
Retenciones de impuesto a la renta	1,358	1,039
	<u>3,396</u>	<u>2,508</u>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2015	2014
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(226,743)	(224,042)
Más (menos) - Partidas de conciliación-		
Gastos no deducibles	16,803	13
Pérdida sujeta a amortización	(209,940)	(224,029)
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>
Anticipo determinado en ejercicio fiscal corriente	17,721	16,716

Las declaraciones de impuestos de los años 2013 al 2015 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

NOTA 8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los otros activos no corrientes consistía en:

	2015	2014
Otras cuentas por liquidar	<u>92,667</u>	<u>92,667</u>

Provisiones por liquidar de gastos varios con respecto a períodos anteriores al ejercicio económico 2015.

NOTA 9. PROPIEDADES:

Los saldos de propiedades al 31 de diciembre del 2015 y 2014 y los movimientos dentro de estos períodos fueron los siguientes:

	Saldos al 31-dic-13	Adiciones y/o Retiros	Saldos al 31-dic-14	Adiciones y/o Retiros	Saldos al 31-dic-15
Terrenos	2,707,049	421,073	3,128,122	(1) 234,138	3,362,260
Edificios	909,463	(328,433)	581,030	-	581,030
	<u>3,616,512</u>	<u>92,640</u>	<u>3,709,152</u>	<u>234,138</u>	<u>3,943,290</u>
Menos- Depreciación acumulada	(102,812)	(16,146)	(118,958)	(16,146)	(135,104)
	<u>3,513,700</u>	<u>76,494</u>	<u>3,590,194</u>	<u>217,992</u>	<u>3,808,186</u>

(1) Corresponde a intereses generados en el año 2015, por préstamo realizado en el año 2014 para la compra de terreno, que la Compañía decidió activarlos al costo.

NOTA 10. PORCIÓN CORRIENTE DE OBLIGACIONES FINANCIERAS:

Corresponde a la porción corriente de dos obligaciones a largo plazo que la compañía mantiene con el Banco Bolivariano, por un saldo de US\$1,376,410.

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

	2015	2014
Proveedores	131,712	77,446
Otras cuentas por pagar (1)	598,493	-
Sobregiros bancarios	-	1,136,829
Anticipos de clientes	-	36
Depósitos en garantía	6,335	6,335
	<u>736,540</u>	<u>1,220,646</u>

(1) Corresponde a cuentas por pagar a compañías relacionadas por conceptos de préstamos, las mismas que no generan intereses.

NOTA 12. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO:

Corresponden a tres obligaciones financieras con el Banco Bolivariano que la compañía mantiene las cuales detallamos a continuación:

- Saldo de préstamo US\$332,719; a una tasa de interés del 9.62% anual reajutable trimestralmente con pagos mensuales, cuyo vencimiento es en septiembre del 2017;
- Saldo de préstamo US\$1,578,058; a una tasa de interés del 8.83% anual, cuyo vencimiento es a septiembre del 2019; y,
- Saldo de préstamo US\$1,734,156; a una tasa de interés del 8.83% anual, cuyo vencimiento es en julio del 2019.

NOTA 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

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

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	9,302	4,223
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	1,817,011	4,402,789
Total		<u>1,826,313</u>	<u>4,407,012</u>
<u>Pasivos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Porción corriente de obligaciones financieras	10	1,376,410	464,506
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	11	736,540	1,220,646
Obligaciones financieras a largo plazo	12	3,644,933	5,568,742
Documentos por pagar a largo plazo	•	-	542,637
Total		<u>5,757,883</u>	<u>7,796,531</u>

NOTA 14. PATRIMONIO:

Capital social- El capital social autorizado consiste en 250,000 acciones de US\$ 0.04 valor nominal unitario, las cuales en conjunto representan el ciento por ciento del capital social de la compañía.

Reserva legal- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva facultativa- La Ley permite que de las utilidades liquidas del ejercicio, la Compañía destine un porcentaje para formar la reserva especial o facultativa, la Junta General de Accionistas decide el porcentaje y el fin específico de este fondo. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados- Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	2015	2014
Ganancias (Pérdidas) acumuladas		
Distribuibles	81,679	52,945
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	365,536	365,536
Resultado año anterior	(240,758)	28,734
Gasto financiero año 2014	(64,551)	-
Reserva de capital	44,964	44,964
Total	<u>186,870</u>	<u>492,179</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES. El saldo deudor de la cuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES", este podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Valuación o Supravit por Revaluación de Inversiones.

NOTA 15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril, 22 del 2016), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración en Marzo, 04 del 2016 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jaime Fuentes Chedraui', written in a cursive style with a large initial 'J'.

FUENTES CHEDRAUI JAIME
Gerente General
Predial Capitán Najera S.A.