

PREDIAL CAPITÁN NÁJERA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(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 - NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF's vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, aplicadas de manera uniforme a los periodos que se informa.

(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 2016 y 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF.

(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) Propiedad de inversión-

- (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:

Ítem	Vida útil (en años)
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 periodo.

(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 periodo, 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 periodo 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 periodo 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 2016 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas vigentes a la fecha de la emisión del informe financiero de la compañía Predial Capitán Nájera S.A.:

- Enmienda a la NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”, con relación a la contabilización de adquisiciones en operaciones conjuntas.
- 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.
- Enmienda a la NIC 41 “Agricultura”, con relación a las plantas productoras.
- Enmienda a la NIC 27 “Estados financieros separados”, con relación al método de la participación en los estados financieros separados.
- 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.
- 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.
- Enmienda a la NIC 1 “Presentación de los estados financieros”, con relación a la iniciativa sobre información a revelar.
- 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 periodo que comience a partir del 1 de enero de 2016.

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
NIIF 9 – “Instrumentos financieros”.	1 de enero de 2018

NIF 15 – “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.”	1 de enero de 2017
NIF 16 – “Arrendamientos”	1 de enero de 2019

### NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIF 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 periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

### NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	2016	2015
Bancos	61,943	9,302

Los saldos en bancos locales en los que mantienen la compañía sus depósitos tiene la calificación AAA-

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

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

	2016	2015
Clientes	72,515	58,044
Anticipo a proveedores	14,743	14,743
Compañías relacionadas	(1) 1,318,126	1,650,086
Otras cuentas por liquidar	214,602	94,018
	<u>1,619,986</u>	<u>1,816,891</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de las cuentas por cobrar compañías relacionadas eran los siguientes:

2015	Movimientos	2016
------	-------------	------

		Débitos	Créditos		
Exicar S.A.	2,000	782,981	1,871	(1.1)	783,110
Impraga S.A.	2,735	-	-		2,735
Listonsa S.A.	172	-	-		172
Stallaert S.A.	209	-	-		209
Almacenes Boyacá S.A.	1,119,970	-	1,119,970		-
Pharmacaps del Ecuador S.A.	90,000	-	-		90,000
Promusvento S.A.	435,000	-	-	(1.2)	435,000
Judith Anton	-	6,900	-		6,900
	<u>1,650,086</u>	<u>789,881</u>	<u>1,121,841</u>		<u>1,318,126</u>

(1.1) Corresponde a la adquisición de un pasivo a la compañía Exicar S.A., por un monto de US\$782,981; sobre la cual no existe documento que sustente la cesión de derechos.

(1.2) Originada por préstamos debido a que la Compañía cubre ciertos gastos de su relacionada y viceversa.

#### NOTA 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

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

	2015	Movimientos		2016
		Crédito Tributario	Compensaciones	
Activos por impuestos corrientes:				
Crédito tributario	28,639	451,628	436,088	44,179
Retención en la fuente del impuesto a la renta	7,997	6,369	7,997	6,369
	<u>36,636</u>	<u>457,997</u>	<u>444,085</u>	<u>50,548</u>

#### NOTA 7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

Se encuentra constituida por US\$92,672, que corresponde transacciones en años anteriores que deberán ser liquidadas al estado del resultado integral.

#### NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Los saldos de propiedades al 31 de diciembre del 2016 y 2015 y los movimientos dentro de estos períodos fueron los siguientes:

Saldos al	Adiciones	Saldos al	Adiciones	Saldos al
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

	31-dic-14	y/o Retiros	31-dic-15	y/o Retiros	31-dic-16
Terrenos	3,128,122	234,138	3,362,260	(1)	3,739,682
Edificios	581,030	-	581,030	-	581,030
	3,709,152	234,138	3,943,290	377,422	4,320,712
Menos- Depreciación acumulada	(118,958)	(16,146)	(135,104)	(16,146)	(151,250)
	3,590,194	217,992	3,808,186	361,276	4,169,462

(1) Corresponde a costos por intereses en préstamo realizado en el año 2015 para la compra de terreno que esta siendo activado al costo del activo.

#### NOTA 9. OBLIGACIONES FINANCIERAS:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las obligaciones financieras consistían en:

		2016	2015
Obligaciones Financiera	(1)	1,186,905	1,376,410

(1) Corresponden a tres obligaciones contraídas con el Banco Bolivariano que la compañía mantiene, las cuales detallamos a continuación:

	2016		2015	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
<u>Banco Bolivariano</u>				
Préstamo con vencimiento en septiembre 2017, a una tasa de interés promedio anual de 10,61% (2015; 9,62%)	275,000	-	124,864	332,719
Préstamo con vencimiento en julio 2019, a una tasa de interés promedio anual de 9,05% (2015; 8,83%)	428,572	1,335,714	607,138	1,734,156
Préstamo con vencimiento en septiembre 2019, a una tasa de interés promedio anual del 9,65% (2015; 8,83%)	483,333	1,329,167	644,408	1,578,058
	1,186,905	2,864,881	1,376,410	3,644,933

#### NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

	2016	2015
Proveedores	2,138	131,712

Compañías relacionadas	(1)	1,150,510	598,493
Depósitos en garantía		7,791	6,335
		<u>1,160,439</u>	<u>736,540</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, revelación de los saldos y movimientos de las cuentas por pagar con compañías relacionadas fueron los siguientes:

	2015	Movimientos		2016
		Débitos	Créditos	
Almacenes Boyacá S.A.	-	1,219,401	1,771,418	552,017
Ridleycorp S.A.	55,856	-	-	55,856
Dostol S.A.	542,637	-	-	542,637
	<u>598,493</u>	<u>1,219,401</u>	<u>1,771,418</u>	<u>1,150,510</u>

#### NOTA 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

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

	Nota	2016	2015
<u>Activos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	61,943	9,302
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	1,619,986	1,817,011
Total		<u>1,681,929</u>	<u>1,826,313</u>
<u>Pasivos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Porción corriente de obligaciones financieras	9	1,186,905	1,376,410
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	10	1,160,439	736,540
Obligaciones financieras a largo plazo	9	2,864,881	3,644,933
Total		<u>5,212,225</u>	<u>5,757,883</u>

#### NOTA 12. 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:

	2016	2015
Ganancias (Pérdidas) acumuladas		
Distribuibles	81,679	81,679
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	60,227	365,536
Resultado año anterior	-	(240,758)
Gasto financiero año anterior	-	(64,551)
Reserva de capital	44,964	44,964
Total	<u>186,870</u>	<u>186,870</u>

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

#### NOTA 13. IMPUESTO A LA RENTA:

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación en paraísos fiscales sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento de Ley de Régimen Tributario Interno.

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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad (Pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	9,472	(226,743)
Más (menos) - Partidas de conciliación-		
Gastos no deducibles	16,248	16,803
Pérdida sujeta a amortización	25,720	(209,940)
Tasa de impuesto	25%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>6,430</u>	<u>-</u>
Anticipo determinado en ejercicio fiscal corriente	17,987	17,721

Las declaraciones de impuestos de los años 2014 al 2016 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

#### NOTA 14. INGRESOS.

El ingreso del periodo 2016, registrado en el estado del resultado por US\$231,751 fue generado por actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

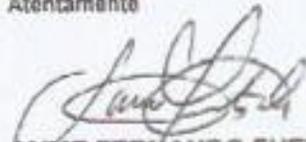
#### NOTA 15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril, 27 del 2017), 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 2016 han sido aprobados por la Administración en Marzo, 04 del 2017 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.

Atentamente



**JAIIME FERNANDO FUENTES CHADRAUI**  
Gerente General  
PREDIAL CAPITAN NAJERA SA