

PREDIAL CAPITÁN NÁJERA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(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."

Sus principales accionistas, con el 33.33% del capital social es Ferbarcan Holding SA compañía ecuatoriana, con el 33.33% del capital social es Jabaran Holding SA compañía ecuatoriana, con el 33.33% del capital social es Mabadefu Holding SA compañía ecuatoriana y con el 0.01% el señor Barcelona Anton Fernando Alfredo.

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 2017 y 2016, aplicadas de manera uniforme a los períodos 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 2017 y 2016. 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 periodo 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 periodo 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 imponderables 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 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
NIIF 15 – “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.”	1 de enero de 2017
NIIF 16 – “Arrendamientos”	1 de enero de 2019

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.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos	17,051.92	61,943.24

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 2017 y 2016, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	174,099.92	72,515
Anticipo a proveedores	39.90	14,743
Compañías relacionadas	4,881.400	1,318,126
Otras cuentas por liquidar	57,998.51	214,602
	<u>23,701,973</u>	<u>1,619,986</u>

NOTA 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

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

	2017	Movimientos		2016
		Crédito Tributario	Compensaciones	
Activos por impuestos corrientes:				
Crédito tributario	0,00	451,628	436,088	44,179
Retención en la fuente del impuesto a la renta	30,485.48	6,369	7,997	6,369
	<u>30,485.48</u>	<u>457,997</u>	<u>444,085</u>	<u>50,548</u>

NOTA 7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

Se encuentra constituida por US\$92,667.19, 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 2017 y 2016 y los movimientos dentro de estos periodos fueron los siguientes:

	Saldos al 31-dic-14	Adiciones y/o Retiros	Adiciones y/o Retiros	Saldos al 31-dic-16
Terrenos	3,980,766.94	234,138	377,422	3,739,682
Edificios	581,030	-	-	581,030
	<u>4,13,634.56</u>	<u>234,138</u>	<u>377,422</u>	<u>4,320,712</u>
Menos- Depreciación acumulada	(167,395.70)	(16,146)	(16,146)	(151,250)
	<u>4,394,401.50</u>	<u>217,992</u>	<u>361,276</u>	<u>4,169,462</u>

- (1) Corresponde a costos por intereses en préstamo realizado en el año 2017 para la compra de terreno que está siendo activado al costo del activo.

NOTA 9. OBLIGACIONES FINANCIERAS:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las obligaciones financieras consistían en:

	2017	2016
Obligaciones Financiera	(1) <u>911,904.60</u>	<u>1,186,905</u>

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	8,329.69	2,138
Compañías relacionadas	3,179,572.31	1,150,510
Depósitos en garantía	12,357	7,791
	<u>3,200,259</u>	<u>1,160,439</u>

NOTA 11. 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 líquidas 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ganancias (Pérdidas) acumuladas		
Distribuibles	-	81,679
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	-	60,227
Resultado año anterior	-	52,945.86
Gasto financiero año anterior	-	-
Reserva de capital	0.00	44,964
Total	<u>0.00</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 12. 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>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (Pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	94,897.35	9,472
Más (menos) - Partidas de conciliación-		
Gastos no deducibles	15,803.17	16,248
Pérdida sujeta a amortización	34,935.68	25,720
Tasa de impuesto	22%	25%
Impuesto a la renta causado	<u>104,807.05</u>	<u>6,430</u>
Anticipo determinado en ejercicio fiscal corriente	17,987	17,987

Las declaraciones de impuestos de los años 2014 al 2017 son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias.

NOTA 13. INGRESOS:

El ingreso del periodo 2017, registrado en el estado del resultado por US\$465.765,68 fue generado por actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles y el valor de \$ 65.610,89 generado por Rendimientos financieros de terceros.

**NOTA 14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE
INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril, 27 del 2018), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración en Marzo, 07 del 2018 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.



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