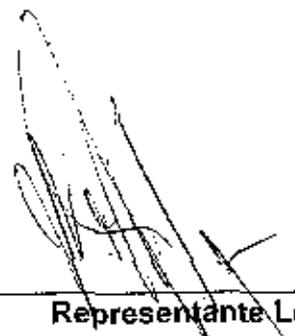


SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresados en Dólares)**

<u>NOTAS</u>	<u>ACTIVO</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>CORRIENTE</u>		
4	Efectivo y equivalentes al efectivo	2,976	16,526
5	Activos financieros	204,054	177,376
6	Servicios y otros pagos anticipados	398	1,108
7	Activo por impuesto corriente	40,000	30,697
	Total activo corriente	US\$ 247,427	225,707
	<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>		
8	Propiedad, planta y equipo	1,406,958	1,406,958
	Total activo no corriente	1,406,958	1,406,958
	Total del activo	US\$ 1,654,385	1,632,665
	<u>PASIVO</u>		
	<u>CORRIENTE</u>		
9	Cuentas por pagar	30,969	38,989
	<u>A LARGO PLAZO</u>		
10	Otros pasivos no corrientes	12,514	15,714
	Total Pasivo	US\$ 43,483	54,703
	<u>PATRIMONIO NETO</u>		
11	Capital social	1,000	1,000
	Reserva legal	500	500
	Reserva facultativa	49,033	49,033
	Superavit por revaluación de edificios	1,543,627	1,543,627
	Adopción NIIF por primera vez	(73,513)	(73,513)
	Pérdidas acumuladas	(19,461)	(25,863)
	Ganancias acumuladas	83,177	39,065
	Ganancias del período	26,539	44,112
	Total Patrimonio	US\$ 1,610,902	1,577,961
	Total Pasivo y Patrimonio	US\$ 1,654,385	1,632,665



 Representante Legal



 Contador General

(Ver Notas a los estados financieros)

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresados en Dólares)**

INGRESOS		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	2016	2015
VENTA DE BIENES		
PRESTACION DE SERVICIOS	122.887	123.347
	US\$ 122.887	123.347
GASTOS		
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	20.869	22.040
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	5.055	6.050
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	4.737	4.412
GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	120	183
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	11.821	9.538
REMUNERACIONES A OTROS TRABAJADORES AUTÓNOMOS	6.030	4.250
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	1.862	2.871
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	-	70
TRANSPORTE	55	104
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	6.724	6.396
NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	891	321
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	12.553	12.949
OTROS GASTOS	3.916	2.154
GASTOS FINANCIEROS		
COMISIONES	694	68
GASTOS DE FINANCIAMIENTO DE ACTIVOS	-	44
	US\$ 75.327	71.450
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	US\$ 47.560	51.897
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES 15%	(7.134)	7.784
	40.426	44.112
25% amortización de Pérdidas	(6.402)	(6.402)
	34.024	37.710
IMPUESTO A LA RENTA 22%	(7.485)	(8.296)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	26.539	29.414



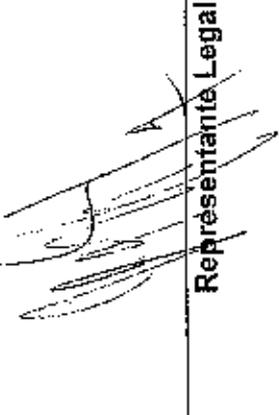
Representante Legal


Contador General

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresados en Dólares)**

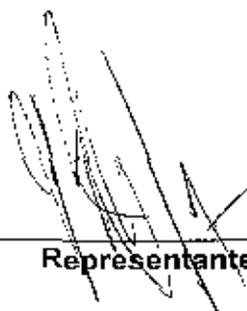
DESCRIPCIÓN	RESERVA		RESERVA FACULTATIVA	SUPERAVIT	ADOPCIÓN NIIF	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADO EJERCICIO	TOTAL
	CAPITAL	LEGAL				PERDIDAS	GANANCIAS		
Saldo al 31 de diciembre del 2014	1,000	500	49,033	1,543,627	(73,513)	(25,863)	0	39,065	1,533,849
Transferencia a resultados acumulados							39,065	(39,065)	0
Resultados del periodo								51,897	51,897
Participación de trabajadores								(7,784)	(7,784)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	1,000	500	49,033	1,543,627	(73,513)	(25,863)	39,065	44,112	1,577,961
Transferencia a resultados acumulados							44,112	(44,112)	0
Resultados del periodo								47,560	47,560
Participación trabajadores								(7,134)	(7,134)
Amortización de pérdidas						6,402		(6,402)	0
Impuesto a la renta								(7,485)	(7,485)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1,000	500	49,033	1,543,627	(73,513)	(19,461)	83,177	26,539	1,610,902


Representante Legal


Contador General

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresados en Dólares)**

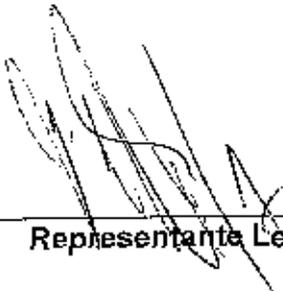
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		
Activos financieros - recibidos de clientes	96,209	98,734
Activos por impuestos corrientes	(9,303)	(8,567)
Pagos del periodo - cuentas y documentos por pagar	(83,348)	(79,545)
Otros Activos Corrientes	710	(988)
Participación Trabajadores	(7,134)	(7,784)
Impuesto a la Renta	(7,485)	0
Total Flujo de Efectivo de Actividades de Operación	US\$ (10,350)	1,850
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Incremento de activo fijo	0	0
Baja de Activos	0	0
Total de Efectivo de Actividades de Inversión	US\$ 0	0
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Otras Cuentas por Pagar	(3,200)	600
Total de Efectivo de Actividades de Financiamiento	US\$ (3,200)	600
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectivo	(13,550)	2,450
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	16,526	14,076
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	US\$ 2,976	16,526


Representante Legal

Contador General

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresados en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>CONCILIACIÓN DEL FLUJO DE EFECTIVO:</u>		
Activos financieros al inicio del periodo	177,376	152,763
Ventas del ejercicio	122,887	123,347
Activos financieros al final del periodo	<u>(204,054)</u>	<u>(177,376)</u>
US\$	96,209	98,734
Cuentas y documentos por pagar al inicio del periodo	38,989	47,084
Pagos del periodo	75,327	71,450
Cuentas y documentos por pagar al final del periodo	<u>(30,969)</u>	<u>(38,989)</u>
US\$	83,348	79,545
Efecto	12,862	19,189
Activos por impuestos corrientes	(9,303)	(8,567)
Otros Activos Corrientes	710	(988)
Participación Trabajadores	(7,134)	(7,784)
Impuesto a la Renta	(7,485)	-
Otras Cuentas por Pagar	<u>(3,200)</u>	<u>600</u>
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de Efectivo	US\$ <u>(13,550)</u>	<u>2,450</u>



 Representante Legal



 Contador General

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO

Se constituyó, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Guayaquil, el 15 de octubre de 1957, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 7 de noviembre de 1957. Su actividad económica principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su domicilio y actividad económica principal es realizada en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas Su número de RUC es 0990284911001.

Situación financiera del país

Durante el año 2016, la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación de los barriles de petróleo, la cual es fuente principal de ingresos del país, así como también otros aspectos tales como la devaluación de otras monedas en comparación con el dólar estadounidense, moneda oficial del país.

Con el fin de afrontar estas situaciones, el Gobierno ha diseñado diferentes alternativas, entre las cuales se destacan la priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de beneficios tributarios, emisión de bonos del estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, mantenimiento de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios, entre otros.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación.-

Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al período terminado el 31 de diciembre de 2016 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, anteriormente los Estados Financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Moneda de circulación nacional y moneda de presentación.- Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda de circulación nacional es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:**Efectivo y Equivalentes al Efectivo.-**

Incluye dinero efectivo y depósito en bancos disponibles.

Activos financieros.-

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Provisión para cuentas incobrables. -

La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo establecido por las disposiciones legales vigentes.

Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total.

Los auditores externos en los dictámenes que emitan y como parte de las responsabilidades atribuidas a ellos en la Ley de Régimen Tributario Interno, deberán indicar expresamente la razonabilidad del deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables y de los valores sobre los cuales se realizaron los cálculos correspondientes por deterioro. Los activos financieros, son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

Gastos pagados por anticipado.-

Los gastos pagados por anticipado corresponden a pólizas de seguros contratadas, las cuales son distribuidas a lo largo del período cubierto por el pago y con cargo a la cuenta correspondiente en el estado de resultados integrales cuando se incurren. Los gastos pagados por anticipado se esperan realizar durante el período de no más de doce meses después de la fecha de pago.

Activos intangibles.-

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

Los activos intangibles con vidas útiles finitas se evalúan para determinar si tuvieron algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro.

Las ganancias o pérdidas que surjan del retiro en libros del activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se retira el activo.

Beneficios post empleo y otros beneficios de largo plazo:

Como beneficios a largo plazo se consideran los beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, estos beneficios son reconocidos aplicando el método del valor actuarial del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en resultados en el período en que se incurren. Para el período 2016, los Actuarios aplicaron la NIC 19, lo que representa un cambio de política contable.

La provisión para jubilación patronal se calcula para el total de empleados, sin embargo, las normas tributarias aceptan como gastos deducibles para la determinación del impuesto a la renta de cada ejercicio económico únicamente al incremento o decremento de la provisión de empleados con 10 o más años de servicio consecutivo.

Reconocimiento de ingreso.-

La Compañía reconoce ingresos por es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Reconocimiento de gastos de operación.-

Los Gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación.

Reserva legal.-

La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Intereses.-

En el año 2016, la Compañía tiene la política de registrar los intereses generados en créditos concedidos por bancos locales mediante el método del devengo.

Participación de trabajadores en las utilidades.-

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional.

Impuesto a la renta.-

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 22% de impuesto a la renta, o una tarifa del 12% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

Estados de flujos de efectivo.-

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

Estimaciones de la administración.-

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil y valor residual de los activos materiales.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Depreciación de propiedad, propiedad planta y equipo.
- Amortización de activos intangibles.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

Otros asuntos - Reformas Tributarias

"Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas": El 29 de abril del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas" publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

"Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016": El 20 de mayo se aprobó la "Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016" publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12,000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un periodo de 12 meses.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0.90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

3. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variaciones en los Índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2012	4.18
2013	2.70
2014	3.87
2015	3.38
2016	1.12

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO</u>		
Bancos	2.976	16.526
Total efectivo y equivalentes al efectivo	US\$ <u>2.976</u>	<u>16.526</u>

Los fondos disponibles, no se encuentran restringidos.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****5. ACTIVOS FINANCIEROS:**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de las cuentas por cobrar es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS FINANCIEROS		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	119.217	95.004
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	84.837	82.372
	<u>204.054</u>	<u>177.376</u>

Del análisis de la evolución de cuentas por cobrar clientes, se determina que existió adecuada recuperación durante el periodo 2016. Por lo que se establece como razonable, la decisión de la Administración de SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO, de no constituir provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de los pagos anticipados es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	398	1.108
	<u>398</u>	<u>1.108</u>


7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de las cuentas, son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	26	124
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	18.383	15.013
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	21.591	15.560
	<u>40.000</u>	<u>30.697</u>

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de edificios locales y departamentos es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		
EDIFICIOS	1.562.237	1.562.237
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(155.280)	(155.280)
	<u>1.406.958</u>	<u>1.406.958</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los edificios se encuentran totalmente depreciados.

En enero del 2012, los edificios fueron revaluados y actualizado su costo al valor del avalúo catastral Municipal:

	<u>EDIFICIO 1</u>	<u>EDIFICIO 2</u>	<u>SALDO EDIFICIO</u>
COSTO ORIGINAL	11.688,11	6.921,61	18.609,92
AJUSTE POR REAVLÚO AL VALOR DE CATASTRO	968.634,49	574.992,79	1.543.627,28
COSTO AJUSTADO	<u>980.322,60</u>	<u>581.914,60</u>	<u>1.562.237,20</u>

El gasto por depreciación del año 2016, fue de \$0,00.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CUENTAS POR PAGAR		
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES NO RELACIONADOS	-	18.042
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES RELACIONADOS	8.111	8
IMPUESTOS POR PAGAR	2.457	1.366
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	7.485	-
OBIGACIÓN IESS	409	404
BENEFICIOS SOCIALES	1.067	1.043
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	7.134	14.678
ANTICIPOS DE CLIENTES	4.306	3.447
Total Cuentas por Pagar	<u>30.969</u>	<u>38.989</u>

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas, no generan interés.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****10. PASIVOS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los saldos de cuentas por pagar son los siguientes:

<u>OTROS PASIVOS NO CORRIENTES</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
SOPRECO 2		
SOP 1 - 315 LOCAL 1	-	4.000
SOP 1 - 315 LOCAL 2	2.600	2.600
SOP 1 - 315 PISO 1 OFIC 2	400	0
SOP 1 - 315 PISO 1 OFIC 4	400	400
SOP 1 - 315 PISO 2 DEPARTAMENTO 1	500	500
SOP 1 - 315 PISO 3 OFIC 2	800	800
SOP 1 - 315 PISO 4 DEPARTAMENTO 2	720	720
SOP 1 - 315 PISO 5 DEPARTAMENTO 1	1.800	1.800
SOPRECO Z		
SOP 2 - 321 PISO 1 OFIC 1	750	350
SOP 2 - 321 PISO 1 OFIC 3	400	400
SOP 2 - 321 PISO 1 OFIC 4	800	800
SOP 2 - 321 PISO 2 OFIC 1	350	360
SOP 2 - 321 PISO 2 OFIC 2	360	360
SOP 2 - 321 PISO 2 OFIC 3	234	234
SOP 2 - 321 PISO 2 OFIC 4	360	360
SOP 2 - 321 PISO 3 OFIC 1	380	380
SOP 2 - 321 PISO 3 OFIC 2	500	500
SOP 2 - 321 PISO 3 OFIC 3	250	250
SOP 2 - 321 PISO 3 OFIC 4	200	200
SOP 2 - 321 PISO 4 OFIC 1	260	260
SOP 2 - 321 PISO 4 OFIC 2	80	80
SOP 2 - 321 PISO 4 OFIC 4	360	360
Total Otros Pasivos Corrientes	12.514	15.714

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital social está conformado de la siguiente forma:

<u>NOMINA DE ACCIONISTAS:</u>	<u>%</u>	<u>CANTIDAD DE</u> <u>ACCIONES</u>	<u>COSTO</u>	<u>US\$ VALOR</u>
Copropietario	33,30%	333	1	333,00
Khoury Assaf Michel	0,10%	1	1	1,00
Kuey Assaf George	33,30%	333	1	333,00
Nader Assaf Elias Naim	33,30%	333	1	333,00
Total	100%	1000		1.000,00

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****Resultados acumulados de la aplicación inicial "NIIF"**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo deudor solo podrán ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten 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.

12. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

INGRESOS

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	<u>2016</u>	<u>2015</u>
VENTA DE BIENES		
PRESTACION DE SERVICIOS	122.887	123.347
US\$	<u>122.887</u>	<u>123.347</u>

13. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas – SRI. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos. La conciliación tributaria preparada por la Compañía para establecer el impuesto a la renta causado los años 2016 y 2015 fue la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	47.560	51.897
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES 15%	(7.134)	7.784
	<u>40.426</u>	<u>44.112</u>
25% amortización de Pérdidas	(6.402)	(6.402)
	<u>34.024</u>	<u>37.710</u>
IMPUESTO A LA RENTA 22%	(7.485)	(8.296)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>26.539</u>	<u>29.414</u>

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****14. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS**

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial #324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a \$3,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los \$15,000,000.00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

15. **Provisión jubilación patronal y Bonificación por desahucio.-** De acuerdo al Código de Trabajo de la República del Ecuador, en sus artículos 216, 217, 218 y 219 Decreto No. 3402 de Abril de 1.979 que crea la decimo quinta pensión patronal, publicada en el Registro Oficial No.421 del 28 de Enero de 1.983 que ratifica el derecho a los trabajadores o empleados que cumplieren 25 años de servicio en una misma institución tienen derecho a jubilación patronal.

16. PARTES RELACIONADAS

Las transacciones con partes relacionadas identificadas, son las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVOS FINANCIEROS		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	119.217	95.004
CUENTAS POR PAGAR		
DOC. Y CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS	8.111	8

17. Gestión del riesgo Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación:

Riesgo país El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, como nuevos impuestos y alza en los precios de materia prima. Eventuales cambios que podrían causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. Evaluación del riesgo es Moderado.

Riesgo de mercado Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía. Evaluación del riesgo es bajo.

Riesgo de tasa de interés La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasa del 0% de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Evaluación del riesgo es bajo.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015**

Riesgo de liquidez Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. Evaluación del riesgo es bajo.

<u>INDICEDORES DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA:</u>		<u>2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>2015</u>	<u>Resultados</u>
Razón corriente	Activo corriente	247.427	7,99	225.707	5,79
	Pasivo corriente	30.969		36.369	
Capital de trabajo			216.458		189.338
Puntos adicionales	Activo corriente - Inventario	247.427	7,99	225.707	5,79
	Pasivo corriente	30.969		36.369	

Riesgo de crédito

Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento; los rubros representativos, corresponden a cuentas por cobrar relacionadas y otras. Evaluación del riesgo es bajo.

<u>INDICADORES DE ACTIVIDAD:</u>		<u>2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>2015</u>	<u>Resultados</u>
Número de días cartera a mano	Cuentas por cobrar / 360	72.469.078	59%	63.825.449	53%
	Ventas netas	122.207		123.347	
Rotación de cartera	360	360	0,60	360	0,70
	N. de días cartera a mano	590		518	
Rotación de activos operacionales	Ventas netas	122.837	30%	123.347	43%
	Activos operacionales brutos	207.477		225.717	
Rotación de activos fijos	Ventas netas	122.207	8%	123.347	0%
	Activo fijo bruto	1.602.237		1.632.638	
Relación activo pasivo	Ventas netas	122.837	7%	123.347	3%
	Activo total bruto	1.394.925		1.632.638	
Relación del capital de trabajo	Ventas netas	122.837	3,51	123.347	0,66
	Act. Cte. - Pasivo Cte.	216.452		189.338	

Riesgo Legal

La empresa durante el periodo de análisis no ha tenido demandas de ninguna índole que le represente un riesgo legal. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

Riesgo Reputacional

De la evaluación efectuada, a empresa ha cumplido con sus obligaciones tanto con entes gubernamentales, como empleados, proveedores, clientes, y accionistas. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

Riesgo de los activos

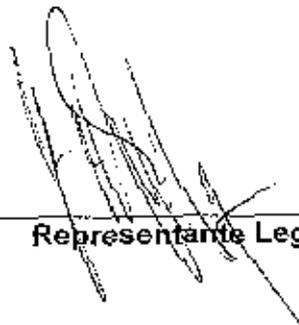
Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. Evaluación del riesgo es bajo.

SOCIEDAD PREDIAL COMERCIAL S. A. SOPRECO**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015****Riesgo Operativo** Evaluación del riesgo es bajo.

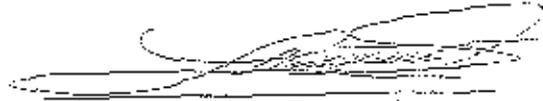
<u>DEUDAMIENTOS:</u>		<u>2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>2015</u>	<u>Resultados</u>
Activos totales	$\frac{\text{Total pasivo}}{\text{Total activo}} \times 100\%$	43.483	3%	54.703	3%
		1.654.355		1.832.865	
Financiamiento	$\frac{\text{Total pasivo}}{\text{Total patrimonio}} \times 200\%$	45.463	3%	54.703	3%
		1.670.932		1.877.801	
Deudas a corto	$\frac{\text{Pasivo corriente}}{\text{Total pasivo}} \times 100\%$	30.958	71%	56.259	71%
		43.483		54.703	
Deudas a largo	$\frac{\text{Pasivo no corriente}}{\text{Total pasivo}} \times 100\%$	12.514	29%	18.714	29%
		45.489		54.703	
<u>ESTABILIDAD:</u>		<u>2016</u>	<u>Resultados</u>	<u>2015</u>	<u>Resultados</u>
Patrimonio	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Patrimonio}}$	47.580	3%	51.897	3%
		1.610.932		1.577.581	
Margen de utilidad	$\frac{\text{Utilidad operacional}}{\text{Ventas netas}}$	122.887	1,00	123.347	1,00
		122.887		123.347	
Costos a ventas	$\frac{\text{Gastos de Adm. y ventas}}{\text{Ventas netas}}$	74.633	61%	71.339	58%
		122.887		123.347	
Utilidad bruta	$\frac{\text{Utilidad bruta}}{\text{Ventas netas}}$	122.887	100%	123.347	100%
		122.887		123.347	
Utilidad neta	$\frac{\text{Utilidad neta}}{\text{Ventas netas}}$	47.580	39%	51.897	42%
		122.887		123.347	

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2017 y a la fecha de elaboración del presente informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.



 Representante Legal



 Contador General

