

GOTSA S. A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresadas en USDólares)

A. COMPAÑÍAS SUJETAS A CONSOLIDACIÓN:

El grupo está conformado por las siguientes Compañías:

PREDIAL GOTSA S. A.
EMCASO S. A.
INMOBILIARIA EOLICO S. A.

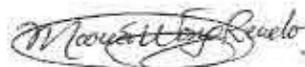
A continuación un detalle de los accionistas de GOTSA S. A.:

<u>Empresa</u>	<u>Inmobiliaria EOLICO S. A.</u>	<u>ADMILEGAL S. A.</u>	<u>Total</u>
PREDIAL GOTSA S. A.	US\$ 799.96	US\$ 0.04	US\$ 800.00
Participación accionaria	99.9999%	0.0001%	100%

B. PROCEDIMIENTO DE CONSOLIDACIÓN:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (antes Superintendencia de Compañías) expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados en concordancia con lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF 10. Con el propósito de que los estados financieros consolidados presenten información del grupo como si fuera una sola empresa, se siguen los pasos siguientes:

- El valor en libros de las inversiones comunes se elimina.
- Los saldos y las transacciones entre las Compañías que se consolidan, al igual que las ganancias no realizadas resultantes se eliminan completamente.
- Las pérdidas no realizadas de transacciones entre dichas Compañías también se deben eliminar a menos de que no se pueda recuperar el costo.
- El interés minoritario en la utilidad neta de las Compañías relacionadas sujetas a consolidación por el periodo contable, se identifica y ajusta contra la utilidad del grupo para llegar a la utilidad neta atribuible a la Compañía cabeza del grupo.
- El interés minoritario en los activos netos de las Compañías relacionadas sujetas a consolidación se identifican y presentan en el estado de situación financiera consolidado.



PREDIAL GOTSA S. A. Y SUBSIDIARIAS

B. PROCEDIMIENTO DE CONSOLIDACIÓN: (Continuación)

Las Compañías mantienen sus registros contables en USDólares, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros consolidados.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de Diciembre de 2016), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizadas en base a métodos actuariales. En el caso del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: A partir del 10 de Enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

D. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES DE LAS EMPRESAS CONSOLIDADAS:

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

PREDIAL GOTSA S. A. Y SUBSIDIARIAS

D. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES DE LAS EMPRESAS CONSOLIDADAS: (Continuación)

Propiedades y equipos: Se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta.

La vida útil estimada de propiedades y equipos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Buques	20
Maquinarias	10
Herramientas	10
Muebles y equipos	10
Equipos varios	10
Equipos de radar	10-5
Vehículos	5
Equipos de computación	3
Equipos contra incendio	5

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se lo registra en los resultados del año, tal como requiere el párrafo 48 de la NIC 16.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, tal como requieren los párrafos 51 y 60 de la NIC 16, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece el párrafo 9 y 10 de la NIC 18, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos ni aranceles.

Maximiliano Raulo

PREDIAL GOTSA S. A. Y SUBSIDIARIAS

D. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES DE LAS EMPRESAS CONSOLIDADAS: (Continuación)

- Prestación de servicios: Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la prestación de servicios se reconocen en la medida que los servicios han sido prestados, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Normas internacionales de información financiera emitidas - 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 2014 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

Marta Utrera

PREDIAL GOTSA S. A. Y SUBSIDIARIAS

D. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES DE LAS EMPRESAS CONSOLIDADAS: (Continuación)

- 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.

Normas internacionales de información financiera emitidas - 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:

<u>Normas</u>	<u>Fecha de entrada en vigencia</u>
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 periodo 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

Manuel Urbina

PREDIAL GOTSA S. A. Y SUBSIDIARIAS

E. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

A continuación un detalle consolidado al 31 de Diciembre de 2016:

Caja	200
	<u>200</u>

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

A continuación un detalle consolidado al 31 de Diciembre de 2016:

Crédito tributario a favor de la empresa	31.780
	<u>31.780</u>

G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR LARGO PLAZO:

A continuación un detalle consolidado al 31 de Diciembre de 2016:

Otras Cuentas por Cobrar No Relacionadas	148.549
	<u>148.549</u>

H. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2016</u>
Edificios	333.712			333.712
Terrenos	337.000			337.000
Vehículos	13.477		(13.477)	0.00
	<u>684.189</u>		<u>(13.477)</u>	<u>670.712</u>
Depreciación acumulada	<u>(86.258)</u>	<u>(19.156)</u>	<u>13.252</u>	<u>(92.162)</u>
	<u>597.931</u>	<u>(19.156)</u>	<u>(225)</u>	<u>578.550</u>

Maria U. [Signature]

PREDIAL GOTSA S. A. Y SUBSIDIARIAS

I. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

A continuación un detalle consolidado al 31 de Diciembre de 2016:

Edificios	277.059
	<u>277.059</u>

J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

A continuación un detalle consolidado al 31 de Diciembre de 2016:

Otras Cuentas por Pagar No Relacionadas	4.596
	<u>4.596</u>

K. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO:

A continuación un detalle consolidado al 31 de Diciembre de 2016:

Cuentas por Pagar No Relacionadas	70.478
	<u>70.478</u>

L. PATRIMONIO:

Capital social: Representan el capital social de la empresa Controladora del Grupo.

Aporte para futuras capitalizaciones: Corresponde a aportes en efectivo efectuados por los accionistas para incrementar el capital pagado de la Compañía.

Reserva legal: Representa la reserva legal de la Compañía Controladora del Grupo, de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar al menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital: Se incluyen los saldos de las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el 31 de Marzo de 2000: Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria.

Maria U. Bonfante

PREDIAL GOTSA S. A. Y SUBSIDIARIAS

L. PATRIMONIO: (Continuación)

Reserva por revaluación: Incluye el ajuste por valuación de los activos fijos y el efecto de los ajustes por conversión de estados financieros de sucres a USDólares.

Ajustes por consolidación: Se produce por la eliminación de la inversión de la Controladora en la Subsidiaria.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y socios de las empresas del Grupo y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

M. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados de **GOTSA S. A. Y SUBSIDIARIAS** por el período terminado el 31 de Diciembre de 2016, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

Maria L. Varela