

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	4	67.692	9.089
Cuentas y documentos por cobrar:			
Deudores comerciales	5	266.231	230.042
Cuentas por cobrar relacionadas	7	2.192.048	1.817.526
Activos por impuestos corrientes	6	37.907	54.567
Otros activos no financieros		224	-
		2.496.410	2.102.135
Menos: Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	11	(3.353)	(3.353)
Total de cuentas y documentos por cobrar netas		2.493.057	2.098.782
Activos Disponibles para la Venta		5.000	267.923
Total de activos corrientes		2.565.749	2.375.794
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de Inversión	8	1.513.228	407.369
Mobiliario y equipo	9	3.889	4.521
Otras inversiones – Derechos fiduciarios	10	9.825	9.825
Total de activos no corrientes		1.526.942	421.715
Total de activos		4.092.691	2.797.509

Las notas adjuntas de la 1 a la 23 forman parte integral de los estados financieros.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)
(Continuación)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS CORRIENTES</u>			
Sobregiro bancario		140	-
Porción corriente de obligaciones bancarias de largo plazo	12	220.161	176.663
Total de Obligaciones bancarias		<u>220.301</u>	<u>176.663</u>
<u>Cuentas y documentos por pagar:</u>			
Cuentas por pagar terceros	13	1.229.154	615.333
Compañías relacionadas	7	1.670.343	1.359.910
Pasivos por impuestos corrientes	6	190	44.725
Otros pasivos no financieros		14.407	14.210
Total de cuentas y documentos por pagar		<u>2.914.094</u>	<u>2.034.178</u>
Total de pasivos corrientes		<u>3.134.395</u>	<u>2.210.841</u>
<u>PASIVOS NO CORRIENTES</u>			
Obligaciones bancarias de largo plazo	12	556.798	190.482
Total de Pasivos		<u>3.691.193</u>	<u>2.401.323</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital suscrito	14	120.800	120.800
Reservas		82.131	82.131
Adopción NIIF primera vez	16	(45.323)	(45.323)
Resultados acumulados		243.890	238.578
Total Patrimonio- estado Adjunto		<u>401.498</u>	<u>396.186</u>
Total de Pasivos y Patrimonio		<u>4.092.691</u>	<u>2.797.509</u>

Las notas adjuntas de la 1 a la 23 forman parte integral de los estados financieros.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias	18	293.026	467.596
EGRESOS OPERACIONALES:			
Gastos de administración	19	(288.647)	(416.917)
Gastos de proyectos	20	(33.623)	(98.952)
Total egresos operacionales		(322.270)	(515.869)
(Pérdida) de actividades operacionales		(29.244)	(48.273)
Utilidad en venta de activos no corrientes disponibles para la venta		41.676	-
Gastos financieros		(104.027)	(41.007)
Intereses Ganados		110.664	76.061
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta		18.069	(13.219)
Impuesto a la renta corriente	17	(13.757)	(30.983)
Total resultado integral del año		5.312	(44.202)
Acciones comunes ordinarias			
(Pérdida) por acción ordinaria US\$		0,04	(0,37)
Número de acciones		120.800	120.800

Las notas adjuntas de la 1 a la 23 forman parte integral de los estados financieros.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Resultados Acumulados</u>			<u>Total</u>
					<u>Reserva de Capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Adopció n NIIF</u>	
Saldo al 1 de enero del 2015	800	140.000	39.623	1.706	40.802	282.780	(45.323)	460.388
Incremento de Capital	120.000	(140.000)	-	-	-	-	-	(20.000)
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	(44.202)	-	(44.202)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	120.800	-	39.623	1.706	40.802	238.578	(45.323)	396.186
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	5.312	-	5.312
Saldo al 31 de diciembre del 2016	120.800	-	39.623	1.706	40.802	243.890	(45.323)	401.498

Las notas adjuntas de la 1 a la 23 forman parte integral de los estados financieros.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de Efectivo por actividades de operación:		
Clases de cobros por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	879.916 ✓	718.921
Efectivo recibido por intereses	110.664 ✓	60.001
Efectivo pagado a proveedores	(101.252)	(516.834)
Efectivo pagado por obligaciones laborales		(5.375)
Efectivo pagado por intereses	(104.027)	(41.007)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(30.983)	(40.613)
Efectivo recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	78.487	(143.799)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	832.805	31.294
	-----	-----
Flujo de efectivo por actividades de inversión:		
Efectivo recibido/pagado de partes relacionadas	-	893.476
Efectivo recibido/pagado de partes no relacionadas	-	18.217
Adquisiciones de propiedades de inversión	(1.184.156)	(69.982)
Compra de inversiones	-	(6.000)
Venta de inversiones		78.787
	-----	-----
Efectivo neto(utilizado) provisto por actividades de inversión	(1.184.156)	914.498
	-----	-----
Sobregiros bancarios	140	-
Efectivo pagado de partes relacionadas	-	(987.184)
Incremento de obligaciones bancarias largo plazo	409.814	23.719
	-----	-----
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	409.954	(963.465)
	-----	-----
Incremento (disminución) neta del efectivo	58.603	(17.673)
Efectivo y equivalente al inicio del año	9.089	26.762
	-----	-----
Efectivo y equivalente al final del año	67.692	9.089
	=====	=====

Las notas adjuntas de la 1 a la 23 forman parte integral de los estados financieros.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Resultado integral del ejercicio	5.312	(44.202)
	-----	-----
Ajustes que concilian al resultado integral con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciación de activos fijos	632	631
Depreciación de propiedades de inversión	78.297	22.220
Deterioro de inversiones	-	16.693
Cambios en activos y pasivos de operaciones:		
Incremento (disminución) en cuentas por pagar	879.916	(97.394)
(Incremento) Disminución en cuentas por cobrar	(394.275)	133.346
Disminución de activos no corrientes disponibles para la venta	262.923	-
	-----	-----
Total de ajustes al resultado integral del ejercicio	827.493	75.496
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>832.805</u>	<u>31.294</u>

Las notas adjuntas de la 1 a la 23 forman parte integral de los estados financieros.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el año 1995. Su objeto social es la actividad de agencia, desarrollo, control, fiscalización y administración de construcciones civiles y proyectos urbanísticos. Podrá desarrollar fideicomisos por medio de compañías fiduciarias legalmente constituidas para estos propósitos y los utilizará como mecanismos de control en la gerencia, desarrollo, fiscalización y administración de construcciones.

Los ingresos de la compañía durante el año 2016 fueron básicamente por concepto de arriendos de inmuebles.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Estimaciones y Supuestos.- Las estimaciones y supuestos contables más importantes utilizados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros fueron las siguientes:

- **Estimaciones para cuentas dudosas**

La gerencia de la compañía realiza una estimación para cuentas incobrables comerciales, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

- **Vida útil de bienes de uso**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida o incrementada.

NOTA 2 - ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MÁS IMPORTANTES
(Continuación)

• **Deterioro del valor de los activos no financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

• **Impuestos**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones.- Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia.

La determinación de los valores a provisionar sobre los valores reales a pagar, está basada en la mejor estimación efectuada por la Gerencia de la Compañía efectuada considerando toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros, incluyendo opiniones de asesores y consultores.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requiere presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

a. **Preparación de los estados financieros**

Los registros contables de la compañía en los cuales se fundamentan los estados financieros, son llevados en dólares estadounidenses.

La Compañía prepara sus estados financieros y llevan sus registros de contabilidad de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board ("IASB").

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

Esta presentación exige proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como los otros hechos y condiciones, de acuerdo con las definiciones y los criterios de reconocimiento de activos, pasivos, ingresos y gastos establecidos en el marco conceptual de las NIIF.

De conformidad a la Norma Internacional de Contabilidad NIC 27 “estados financieros separados”, la compañía prepara y presenta estados financieros separados.

b. Efectivo y equivalente de efectivo

La política es considerar el efectivo y equivalente del efectivo a aquellos activos financieros líquidos, depósitos o depósitos a plazos en entidades financieras y otras inversiones de corto plazo de gran liquidez, con un vencimiento original de hasta tres meses. (Véase nota 4).

Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

c. Cuentas por cobrar comerciales

La política contable de la Compañía es reconocer las cuentas por cobrar comerciales a su valor justo y posteriormente medirlas a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Se constituye una provisión por el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos adeudados de acuerdo con las condiciones de las cuentas por cobrar. Se considera que la presencia de dificultades financieras del deudor y el incumplimiento o demora en el pago (cuentas vencidas por más de trescientos sesenta días) son indicadores de que la cuenta por cobrar ha sufrido un deterioro. El monto de la provisión es el valor en libros del activo. La provisión es deducida del valor en libros y el monto de la pérdida es reconocida en el estado de resultados integral en el rubro Gastos de venta. Cuando el activo se torna incobrable, se da de baja contra la cuenta de deterioro de activos financieros. Las recuperaciones posteriores de los montos previamente castigados son acreditadas a Gastos de venta en el estado de resultados integral.

d. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los desembolsos relacionados a su adquisición; El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición mas todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, las propiedades de inversión de la Compañía corresponden a oficinas que están dadas en arrendamiento a terceros y están sujetas a la depreciación anual del 2%. La Administración de la Compañía estimó que los valores residuales de las propiedades de inversión no son significativos y por lo tanto no fueron incluidos en el cálculo de la depreciación de dichos activos.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

e. Inversiones en Sociedades

Las inversiones en sociedades se registran al costo

Los dividendos recibidos se registran como ingresos en el estado de resultados cuando se perciben o son declarados por la compañía emisora.

f. Mobiliario y Equipo

Mobiliario y equipo se encuentran valorados al costo neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Los métodos y periodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de muebles y equipos.

Un componente de instalaciones, muebles y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados cuando se da de baja el activo.

g. Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente al valor justo de los recursos obtenidos, menos los costos incurridos directamente atribuibles a la transacción.

Tras su reconocimiento inicial, se valorizan a su “costo amortizado”. La diferencia entre el valor neto recibido y el valor a pagar es reconocida durante el período de duración del préstamo usando el método del “tipo de interés efectivo”.

Los intereses pagados y devengados que corresponden a pasivos financieros utilizados en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales en la cuenta “Costos financieros”.

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en actividades de inversión de activos calificables se registran en el estado de situación financiera en la cuenta del activo calificable que corresponda hasta el momento en que el activo calificable se encuentre disponible para su uso.

PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A. clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos en las siguientes categorías:

- Préstamos que devengan intereses.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Préstamos que devengan intereses

Esta categoría comprende principalmente los créditos con bancos e instituciones financieras. Se clasifican en el estado de situación financiera como pasivos corrientes a menos que PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A., tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por al menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar documentados adeudados a acreedores. Se presentan en el pasivo corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a doce meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el pasivo no corriente.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

h. Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a las ganancias del ejercicio comprende al impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio, en otros resultados integrales o provienen de una combinación de negocios.

La provisión para impuesto a la renta se calcula utilizando la tasa del impuesto vigente del 22% sobre la utilidad gravable, o se determina en función de lo indicado en el Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, el cual establece que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

i. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

Ingresos por la prestación de bienes. Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: a) Se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de dichos bienes, b) La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, c) Se puede medir con fiabilidad el importe de los ingresos, así como los correspondientes costos incurridos o por incurrir relacionados a dichos ingresos, d) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, y, e) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad.

Ingresos por la prestación de servicios. Los ingresos por servicios prestados son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad, b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

j. Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

- a) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- b) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- c) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- d) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- e) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía, si es el caso.

- Riesgo de Mercado.- Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, precio y riesgos por la tasa de interés:
- Riesgos de cambio.- Debido al giro normal del negocio la compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense, estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.
- Riesgo de precio.- La compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados, la administración considera que no existirán modificaciones importantes en los precios de compras de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones.
- Riesgos por tasa de interés.- La compañía expuesta a cambios no significativos en tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras, la tasa de interés establecida es similar a la vigente en el mercado financiero.
- Riesgos de Crédito.- El riesgo de crédito se refiere de que una de las partes incumplan con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realizará transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgos.
- Riesgos de liquidez.- La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.
- Riesgos de capital.- La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

k. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Nuevas modificaciones que han sido adoptadas en estos estados

NIIF	Estándares nuevos o enmendados	Fecha de vigencia
NIC 1 Presentación de estados Financieros	Iniciativa sobre información a revelar	1 de enero 2016
NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	Cambios en los métodos de disposición	1 de enero 2016
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Revelación	Contratos de servicio de administración, aplicación de las enmiendas a la NIIF 7 sobre revelación de la compensación en los estados financieros intermedios condensados.	1 de enero 2016
NIC 34 Información Financiera Intermedia	Información a revelar en alguna otra parte de la información financiera intermedia	1 de enero 2016
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio	1 de enero 2016
NIIF 14 Cuentas regulatorias diferidas	Publicación de la norma "Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas"	1 de enero 2016
NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la pérdida de control de una subsidiaria cuando la subsidiaria cuando la subsidiaria no constituye un negocio	1 de enero 2016
NIC 27 Estados Financieros Separados	Método de la participación en los Estados Financieros (Separados)	1 de enero 2016
NIIF 10 y NIC 28 Estados Financieros Consolidados	Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto	1 de enero 2016
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Estados Financieros Consolidados	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación	1 de enero 2016
NIC 16 y NIC 38 Propiedad, planta y equipo Activos intangibles	Enmiendas para aclarar los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero 2016
NIC 19 Beneficios para los empleados	Tasa de descuento: Tasa del mercado regional	1 de enero 2016

La Administración estima que la aplicación de estas normas no ha tenido un impacto significativo en los montos reportados en estos estados financieros.

Nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)

Norma	Tema	Estándares Nuevos o Enmendados	Fecha de Vigencia (*Aplicación Anticipada)
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia resultantes del NIIF 9	1 de enero 2018*
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Introducción de un modelo de Contabilidad de Coberturas	1 de enero 2018*
		Un único modelo de deterioro de valor de "pérdidas esperadas" con proyección al futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1 de enero 2018*
NIIF 15	Ingresos ordinarios provenientes de contrato con los clientes	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18, SIC 31, CNIIF 31, 15 y 18	1 de enero 2018 *

La Administración de la Sociedad estima que la futura adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A.

NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2016 por un valor de US\$ 67.692, como se muestran en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Cajas Chicas	15	-
	-----	-----
<u>Bancos</u>		
Banco Pichincha	67.458	7.356
Banco Pacífico	219	1.394
Banco Promerica	-	339
	-----	-----
	67.677	9.089
	-----	-----
Total caja y bancos	<u>67.692</u>	<u>9.089</u>

NOTA 5 - DEUDORES COMERCIALES

Los deudores comerciales al 31 de diciembre, comprenden:

NOTA 5 - DEUDORES COMERCIALES
(Continuación)

		<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Familia Eguiguren	(1)	132.830	103.774
Juan Carlos Paucar	(2)	54.104	-
Carlos Ponce	(2)	37.141	-
Federico Las Heras		12.983	7.758
Semaica (Aportes Sensuities)		9.605	-
Hotel Le Parc		6.156	39.055
Muebles Forma (Canje Arupos)		-	58.370
Anestvalle		-	11.343
Otros menores		13.412	9.742
		----- 266.231	----- 230.042
		=====	=====

- (1) Corresponde a anticipos para la compra de un inmueble denominado LOTE D, compra que se espera formalizar durante el año 2017.
- (2) Corresponde a facturación por servicios en los proyectos.

NOTA 6 - ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El saldo de activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprenden:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA en Compras	6.860	25.303
Retenciones del IVA	19.759	2.489
Retenciones en fuente	11.288	26.775
	----- 37.907	----- 54.567
	=====	=====
<u>PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>		
Impuesto al valor agregado - IVA por Pagar	-	3.110
Retenciones del IVA	82	3.538
Retenciones en la fuente	108	7.094
Impuesto a la renta por pagar	-	30.983
	----- 190	----- 44.725
	=====	=====

NOTA 7 - TRANSACCIONES Y CUENTAS CON PARTES RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

El siguiente es un resumen de transacciones realizadas con accionistas y partes relacionadas (administración y accionistas comunes) durante el año 2016:

	<u>US\$</u>
Intereses ganados	109.636
Comisiones	4.075
Sueldos de Gerencia General	4.980

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 existen los siguientes saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas (por accionistas y administración común) o accionistas:

<u>Nombre</u>		<u>Saldo al 31/12/2016</u>			<u>Saldo al 31/12/2015</u>		
		<u>Cuentas por Cobrar</u>	<u>Cuentas por Pagar</u>	<u>Saldo</u>	<u>Cuentas por Cobrar</u>	<u>Cuentas por Pagar</u>	<u>Saldo</u>
		<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
<u>PARTES RELACIONADAS</u>							
Fid. Arupos de la Hacienda Uno	(1)	904.794	-	904.794	852.553	-	852.553
Fid. Troje Norte	(1)	484.832	-	484.832	364.883	-	364.883
Fid. Altos De La Colina	(1)	192.211	-	192.211	83.569	-	83.569
Inmocielo S.A.	(2)	149.227	-	149.227	94.147	-	94.147
Viviensa S.A.	(3)	158.240	182.543	(24.303)	147.295	-	147.295
Proinmobiliaria S.A.	(3)	141.866	-	141.866	-	56.027	(56.027)
Fid. Merc. Consultorios II Hodevalles	(4)	95.893	272.526	(176.633)	99.053	-	99.053
Hon. Arq. Grip		16.189	-	16.189	62.653	-	62.653
Proyecto Curia		15.445	-	15.445	11.133	-	11.133
Fid. Lote B		10.230	-	10.230	-	-	-
Navarra S.A.	(5)	10.963	433.178	(422.215)	-	200.000	(200.000)
Inmoequinoccio S.A.	(3)	-	163.833	(163.833)	(1.149)	-	(1.149)
Codimca S.A.	(3)	-	30.000	(30.000)	102.295	-	102.295
Sensuites S.A.	(3)	-	21.917	(21.917)	-	4.395	(4.395)
Semaica S.A.		-	13.402	(13.402)	-	2.099	(2.099)
Hospital De Los Valles		-	12.910	(12.910)	-	-	-
Proequinoccio S.A.		-	-	-	-	425.678	(425.678)
Otros Menores		12.158	14.341	(2.183)	1.094	103.486	(102.392)
<u>Accionistas:</u>							
Isabel Marcel Arteta		-	-	-	-	12.752	(12.752)
Esteban Barra M.	(6)	-	13.099	(13.099)	-	12.752	(12.752)
Ignacio Barra M.	(6)	-	47.227	(47.227)	-	12.500	(12.500)
Jose Miguel Barra M.	(6)	-	12.752	(12.752)	-	122.546	(122.546)
Walter Wright	(6)	-	299.133	(299.133)	-	407.675	(407.675)
<u>Proyecto:</u>							
Esteban Barra M (Altos)	(6)	-	17.317	(17.317)	-	-	-
Ignacio Barra M (Altos)		-	73.895	(73.895)	-	-	-
Miguel Barra (Altos)		-	25.323	(25.323)	-	-	-
Walter Wright (Altos)		-	36.947	(36.947)	-	-	-
		<u>2.192.048</u>	<u>1.670.343</u>	<u>521.705</u>	<u>1.817.526</u>	<u>1.359.910</u>	<u>457.616</u>

- (1) Corresponde a préstamos entregados al Fideicomiso para financiamiento de capital de trabajo, los cuales generan intereses a una tasa anual del 10%, los cuales se están cancelando en función del flujo del Fideicomiso.
- (2) La compañía Inmocielo S.A., se encuentra en proceso de fusión con Proequinoccio, trámite que se espera formalizar durante el año 2017.

NOTA 7 - TRANSACCIONES Y CUENTAS CON PARTES RELACIONADAS Y ACCIONISTAS
(Continuación)

- (3) Corresponde a préstamos para financiamiento de capital de trabajo, no se ha definido fechas de pago e intereses.
- (4) La cuenta por pagar se origina por la compra de los consultorios y estacionamientos, valor que se liquidará durante el año 2017. (Véase Nota 8)
- (5) Corresponden a anticipos que serán liquidados en el 2017 con la correspondiente facturación por dirección técnica del proyecto.
- (6) Estos valores corresponden a préstamos recibidos de los accionistas para financiamiento de capital de trabajo, no se ha definido intereses.

El 27 de mayo del 2015 mediante resolución N° NAC-DGERCGC15-00000455, el Servicio de Rentas Internas establece los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares, dichos sujetos pasivos deberán presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

De acuerdo a los requerimientos tributarios, PROMOTORA EQUINOCCIO PROEQUINOCCIO S.A. las transacciones generadas en el período 2016 no superaron los montos establecidos, por consiguiente no está obligada a la presentación del Informe y Anexo de precios de transferencia y dichas operaciones cumplen con el principio de plena competencia.

NOTA 8 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El saldo de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2016 y 2015, comprende:

		<u>Saldo al 1</u> <u>de enero del</u> <u>2015</u> <u>US\$</u>	<u>(+)</u> <u>Adiciones</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2015</u> <u>US\$</u>	<u>(+)</u> <u>Adiciones</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de</u> <u>Diciembre</u> <u>del 2016</u> <u>US\$</u>	<u>Vida</u> <u>Útil</u> <u>en</u> <u>Años</u>
Oficina 302		444.402	-	444.402	-	444.402	20
Consultorios	(1)	-	-	-	958.987	958.987	20
Local B12		-	-	-	144.169	144.169	20
Estacionamientos	(1)	-	-	-	81.000	81.000	20
		-----	-----	-----	-----	-----	
Total Costo		444.402	-	444.402	1.184.156	1.628.558	
Menos: Depreciación acumulada		(14.813)	(22.220)	(37.033)	(78.297)	(115.330)	
		-----	-----	-----	-----	-----	
		429.589	(22.220)	407.369	1.105.859	1.513.228	

NOTA 8 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN
(Continuación)

- (1) De acuerdo a escritura con fecha 28 de enero 2016, se realizó la compra de 8 consultorios y 9 estacionamientos al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Consultorios II Hospital de los Valles, inmuebles que se encuentran hipotecados al Banco del Pacífico S.A. Los consultorios se encuentran dados en arrendamiento a la Universidad San Francisco de Quito.

NOTA 9 - MOBILIARIO

El siguiente es el movimiento del activo fijo durante los años 2015 y 2016:

	<u>Saldo al 1</u> <u>de enero</u> <u>del 2015</u> <u>US\$</u>	<u>(+)</u> <u>Adiciones</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2015</u> <u>US\$</u>	<u>(-)</u> <u>Retiros y</u> <u>Bajas</u> <u>US\$</u>	<u>Saldo al 31</u> <u>de</u> <u>Diciembre</u> <u>del 2016</u> <u>US\$</u>	<u>Vida</u> <u>Útil</u> <u>en</u> <u>Años</u>
Mueble de Oficina	6.312	-	6.312	-	6.312	10
Menos: Depreciación acumulada	(1.160)	(631)	(1.791)	(632)	(2.423)	
	<u>5.152</u>	<u>(631)</u>	<u>4.521</u>	<u>(632)</u>	<u>3.889</u>	

NOTA 10 - INVERSIONES

Inversiones en derechos fiduciarios al 31 de diciembre del 2016 comprenden:

<u>Compañía</u>		<u>Porcentaje de</u> <u>participación</u> <u>%</u>	<u>Valor</u> <u>Patrimonial</u> <u>Proporcional</u> <u>US\$</u>	<u>Valor en</u> <u>Libros</u> <u>US\$</u>
Inmocielo S.A.	(1)	92,63%	190.652	741
Fideicomiso Consultorios Hodevalles II Etapa	(2)	75,00%	-	1.000
Fideicomiso Inmobiliario Lote B	(3)	50,00%	1.544.416	2.000
Fideicomiso Mercantil Hospisur	(4)	50,00%	-	-
Fideicomiso de Administración Lote J	(5)	50,00%	49.324	2.000
Fideicomiso de Administración Lote M	(6)	50,00%	112.983	2.000
Inmonavarra S.A.	(7)	50,00%	72.624	400
Cerros de Cumbaya	(8)	40,00%	735.315	1.500
Inmobiliaria Rivermiles S.A.	(9)	23,00%	-	184
			<u>2.705.314</u>	<u>9.825</u>

- (1) Compañía que se dedica al desarrollo de proyectos inmobiliarios en el sector del Valle de los Chillos de la ciudad de Quito. A la fecha de los estados financieros adjuntos, esta empresa es dueña del 100% de los siguientes derechos fiduciarios:

NOTA 10 - INVERSIONES
(Continuación)

Fideicomiso Mercantil Arupos de la Hacienda Uno y Fideicomiso Mercantil Arupos de la Hacienda II.

- (2) Administrador del proyecto inmobiliario que plantea la construcción de 85 consultorios médicos y 2 locales comerciales en el sector de Cumbaya de la ciudad de Quito.
- (3) EL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO LOTE B fue constituido bajo las leyes ecuatorianas mediante escritura pública del 22 de octubre del 2015, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

Se constituye con la finalidad de administrar los recursos y bienes fideicomitados para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, sobre el inmueble transferido, así como la administración de los recursos que se reciban para dicha finalidad.

Al 31 de diciembre del 2016 el proyecto se encuentra adelantando los trámites legales y autorizaciones correspondientes para la iniciación de las obras de construcción.

- (4) Este fideicomiso se constituyó con el objetivo de desarrollar y construir un hospital en el sector sur de la ciudad de Quito. La Administración de la Compañía informa que este proyecto fue dado de baja durante el año 2015.
- (5) Administrador de un lote de terreno de aproximadamente 133.700 metros cuadrados ubicado en el sector de Collaquí en la parroquia Tumbaco de la ciudad de Quito. La compañía es beneficiaria de este Fideicomiso hasta por el monto de sus aportaciones.
- (6) Administrador un lote de terreno de aproximadamente 2.121.700 metros cuadrados ubicado en el sector de Collaquí en la parroquia Tumbaco de la ciudad de Quito. La Compañía es beneficiaria de este Fideicomiso hasta por el monto de sus aportaciones.
- (7) Compañía dedicada a la lotización de terrenos en el sector del Valle de los Chillos de la ciudad de Quito. La primera etapa de este proyecto se encuentra concluida con la entrega de 77 lotes de terreno a sus clientes; la segunda etapa del proyecto plantea la comercialización de 81 lotes de terreno que se están desarrollando.
- (8) El Fideicomiso CERROS DE CUMBAYA (Un Fideicomiso Inmobiliario), fue constituido bajo las leyes ecuatorianas mediante escritura pública el 22 de diciembre del 2011, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su Reglamento, con la finalidad de desarrollar y construir un proyecto inmobiliario situado en Santa Lucía Alta, parroquia Cumbaya, cantón Quito, contado para ello con los recursos entregados por el Constituyente Promotor y por los promitentes compradores.

El proyecto inmobiliario, se desarrolló en el lote de terreno signado como Lote B – Dos, situado en Santa Lucía Alta, parroquia Cumbaya, cantón Quito aportado del Constituyente.

NOTA 10 - INVERSIONES
(Continuación)

En el mes de diciembre del 2012 se inició la construcción de la Primera etapa del proyecto inmobiliario y concluyo en el segundo semestre del 2013.

Con fecha 5 de diciembre del 2016, se suscribe la escritura de sustitución Fiduciaria, donde comparece Fiducia S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos como la Fiduciaria sustituida y, Holdumtrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A como la Fiduciaria sustituta.

- (9) Compañía que se dedica al desarrollo de proyectos inmobiliarios en el sector del Valle de los Chillos de la ciudad de Quito. La Administración de la Compañía informa que esta empresa se encuentra en proceso de disolución y liquidación anticipada.

Un resumen de los estados financieros de los fideicomisos al 31 de diciembre del 2016, se muestran a continuación:

	<u>Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Lote B</u>	<u>Fideicomiso Cerros de Cumbaya</u>	<u>Inmonavarra S.A.</u>	<u>Aporte Rivermiles</u>	<u>Aporte Inmocielo S.A.</u>	<u>Ap. Fid. Adm Lote J</u>	<u>Ap. Fid. Adm Lote M</u>
Activo	3.096.440	2.098.616	7.276.363	-	714.700	99.981	227.299
Pasivo	(7.608)	(260.329)	(7.131.116)	-	(508.868)	(1.332)	(1.332)
Patrimonio Autónomo	<u>3.088.832</u>	<u>1.838.287</u>	<u>145.247</u>	<u>-</u>	<u>205.832</u>	<u>98.649</u>	<u>225.967</u>
Ingresos	-	-	2.526.541	-	-	-	-
Gastos	(9.800)	(15.032)	(2.390.591)	(800)	-	-	-
Otros Ingresos/Gastos	-	2.850	-	-	-	-	-
Resultado	<u>(9.800)</u>	<u>(12.182)</u>	<u>135.950</u>	<u>(800)</u>			
<u>El patrimonio autónomo comprende:</u>							
Fondo Patrimonial	3.098.640	2.139.981	800	800	800	101.827	229.161
Resultados Acumulados	(9.808)	(301.694)	144.447	(800)	205.032	(3.178)	(3.194)
	<u>3.088.832</u>	<u>1.838.287</u>	<u>145.247</u>	<u>-</u>	<u>205.832</u>	<u>98.649</u>	<u>225.967</u>

NOTA 11 - OTRAS PROVISIONES Y BENEFICIOS DEFINIDOS

El siguiente es el movimiento de las provisiones efectuadas por la Compañía durante el año 2016:

	<u>Saldo al 1 de enero del 2016 US\$</u>	<u>Incrementos US\$</u>	<u>Pagos y/o Utilización US\$</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2016 US\$</u>
<u>Corrientes</u>				
Impuesto a la Renta	30.983	13.757	(44.740)	-
Provisión para deterioro en cuentas por cobrar	3.353	-	-	3.353

NOTA 12 - OBLIGACIÓN BANCARIA DE LARGO PLAZO

Las obligaciones bancarias de largo plazo al 31 de diciembre del 2016 comprenden:

<u>Entidad</u>	<u>Plazo en Meses</u>	<u>Tasa Anual %</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Porción Corriente US\$</u>	<u>Porción Largo Plazo US\$</u>	<u>Saldo al 31/12/2016 US\$</u>
<u>Banco Pacifico</u>	60	9,7612%	Enero 2021	121.085	464.887	588.105
	60	9,7612%	Noviembre 2018	99.076	91.911	188.854
				<u>220.161</u>	<u>556.798</u>	<u>776.959</u>

- (1) Préstamo adquirido para la adquisición de consultorios y estacionamientos, los mismos que se encuentran hipotecados; a continuación se detallan los vencimientos de la obligación:

<u>AÑO</u>	<u>US\$</u>
2017	220.161
2018	227.709
2019	149.663
2020	164.944
2021	14.482
	<u>776.959</u>

NOTA 13 - CUENTAS POR PAGAR TERCEROS

		<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Oddnipalm S.A.	(1)	400.000	-
Federico Las Heras	(2)	200.000	-
Espinosa Pachano	(3)	196.505	191.857
Hoteles Sierra	(4)	113.606	12.103
Pedro Hanssen (Fid Inmobiliario)	(5)	100.000	-
Juan Carlos Cevallos M	(6)	90.407	90.772
Meridiancorp S.A.	(7)	60.641	835
Zonatrade Cia Ltda		12.339	-
Cosntrulec Cia Ltda		9.305	-
Hormipisos		8.000	-
Proveedores Varios		7.595	4.006
Clientes Consultorios Hdv		5.662	164.360
Clientes Adm Plaza Del Rancho		4.135	108.216
Bcg Business		3.728	-
Administracion Plaza Del Rancho		-	13.300
Hormipisos		-	8.000
Municipio De Quito		-	6.420
Otros Menores		17.231	15.464
		<u>1.229.154</u>	<u>615.333</u>

NOTA 13 - CUENTAS POR PAGAR TERCEROS
(Continuación)

1. Anticipo Cliente, para la compra de consultorios y estacionamientos, los cuales están siendo arrendados a la USFQ. Se encuentra en proceso de estructuración de la figura sobre la cual se va a operar.
2. Anticipo Cliente, para la compra de la oficina 302 Bloque 2 - Centro Negocios Plaza Rancho la cual está siendo arrendada a Zonatrade y Dermalógica S.A.
3. Corresponde a un préstamo en el año 2014 que otorga a la compañía, además existe facturación por honorarios de construcción. Valores que se liquidarán en el año 2017.
4. Corresponde a una subrogación de activos y pasivos provenientes de la Compañía Astorgal Cía. Ltda. Valor que será compensado con un terreno que actualmente encuentra en el Fideicomiso Troje Norte, donde la compañía es beneficiaria del 100%.
5. Anticipo Cliente, para la compra de consultorios y estacionamientos, los cuales están siendo arrendados a la USFQ. Se encuentra en proceso de estructuración de la figura sobre la cual se va a operar.
6. Corresponde a un préstamo con el 10% de interés, mismo que será liquidado en el 2018.
7. Corresponde a facturación de servicios legales.

NOTA 14 - CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito de la compañía al 31 de diciembre del 2016, está representado por 120.800 acciones ordinarias de valor nominal de US\$ 1 cada una.

El resultado integral neto por acción es calculado dividiendo el resultado integral del ejercicio de la Compañía sobre el número de acciones ordinarias.

El detalle de los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

<u>Nombre Accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Capital US\$</u>	<u>%</u>
Barra Marcel Esteban	Ecuador	15.100	13%
Barra Marcel Ignacio	Ecuador	15.100	13%
Barra Marcel Jose Miguel	Ecuador	15.100	13%
Marcel Arteta Isabel Noemi	Ecuador	15.100	13%
Wright Duran Ballen Walter Irving Lloyd	Ecuador	60.400	50%
		-----	-----
		120.800	100%
		=====	=====

NOTA 15 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación en vigencia, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 16 - RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Representa el saldo de los ajustes efectuados para la preparación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.11.007 del 28 de octubre del 2011, se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, Resultados Acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financieras "NIIF" y la Norma Internacional Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras; y Designación e Informe de Peritos.

En su artículo primero establece que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Producto del proceso NIIF, la compañía presenta en la cuenta de Resultados acumulados adopción NIIF primera vez un saldo deudor al 31 de diciembre del 2016 de US\$ 45.323.

NOTA 17 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

- a) A continuación se presenta la determinación de las cifras correspondientes a impuesto a la renta corriente por los años 2016 y 2015:

NOTA 17 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE
(Continuación)

	2016		2015	
	<u>Participación de Trabajadores</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>Participación de Trabajadores</u>	<u>Impuesto a la Renta</u>
Ganancia (pérdida) antes de participación de trabajadores	19.069	19.069	(13.219)	(13.219)
15% en participación en trabajadores	-	-	-	-
(+) Gastos no deducibles (1)	-	30.107	-	154.049
Base Impuesto a la Renta	-	49.176	-	140.830
22% de impuesto a la renta	-	10.819	-	30.983
Anticipo mínimo - Pago Definitivo (2)	-	13.757	-	-

- (1) Durante el año 2016, se consideraron los siguientes gastos no deducibles: Multas e intereses por US\$ 2.219, Contribución solidaria por US\$ 4.224 y otros gastos no sustentados con comprobantes de venta establecidos en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retención por US\$ 23.664.
- (2) De acuerdo al art.79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta; por consiguiente los anticipos de impuesto a la renta del periodo 2015 por un valor de US\$ 13.757 se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta del año 2016.
- a) A continuación se presenta la conciliación de la tasa de impuestos legal vigente en Ecuador y la tasa efectiva de impuestos aplicable a la Compañía:

	2016			2015		
	<u>Parcial</u>	<u>Importe US\$</u>	<u>%</u>	<u>Parcial</u>	<u>Importe US\$</u>	<u>%</u>
Impuesto en el estado de resultados (tasa efectiva)		13.757	72,14%		30.983	(234,38)%
Impuesto teórico (tasa nominal)		(4.195)	(22,00)%		2.908	(22,00)%
Resultado contable antes de Impuesto	19.069	-	-	(13.219)	-	-
Tasa nominal	22%	-	-	22%	-	-
Diferencia		9.562	50,14%		33.891	(256,38)%
<u>Explicación de las diferencias:</u>						
Gastos no deducibles	30.107	6.624	34,73%	154.049	33.891	(256,38)%
Diferencia Temporal	-	-	-	-	-	-
Efecto de Anticipo calculado		2.938	15,41%		-	-
		9.562	50,14%		33.891	(256,38)%

NOTA 17 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE
(Continuación)

La tasa impositiva utilizada para las conciliaciones del 2016 y 2015 corresponde a la tasa de impuesto a las sociedades del 22% respectivamente que las entidades deben pagar sobre sus utilidades imponibles bajo la normativa tributaria vigente. La tasa efectiva del impuesto a la renta del año 2016 es de 72,14% (234,38) % para el año 2015).

NOTA 18 - INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se detallan a continuación:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Arriendos	291.300	310.697
Servicios de Adecuaciones USFQ	-	123.033
Gerencia Proyectos Hodevalles	-	31.464
Otros Ingresos	1.726	2.402
	<u>293.026</u>	<u>467.596</u>

NOTA 19 - GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

	<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Depreciaciones	78.927	22.851
Adecuaciones	47.977	16.761
Servicios Sociedades	39.083	149.220
Trámites Legales	30.758	9.906
Honorarios	19.927	35.990
Contribuciones e Impuestos	14.666	11.010
Condominio	7.439	5.809
Seguros	5.108	2.519
Suministros y Materiales	4.687	642
Sueldos	4.597	4.446
Gestión y Viaje	3.312	254
Mantenimiento	2.557	2.530
Multas e Intereses	2.219	126
Beneficios Sociales	1.000	930
Servicios Básicos	516	-
Deterioro Inversiones	-	16.750
Varios Gastos	23.626	136.737
Otros	2.248	436
	<u>288.647</u>	<u>416.917</u>

NOTA 20 - GASTOS DE PROYECTOS

Los gastos de proyecto al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se encuentran distribuidos principalmente en los siguientes rubros:

		<u>2016</u> <u>US\$</u>	<u>2015</u> <u>US\$</u>
Costos Directos (1)		23.535	2.037
Costos Indirectos (2)		10.088	25.123
Gastos Proyecto		-	71.792
		-----	-----
		<u>33.623</u>	<u>98.952</u>

- (1) Corresponde a pago de comisiones por renta de oficina Plaza del Rancho y clientes para la implementación del fondo de inversión inmobiliario.
- (2) Corresponde a pago de servicios relacionados con el desarrollo de los proyectos.

NOTA 21 - REFORMAS TRIBUTARIAS

- 1) En el mes de mayo del año 2001, se emitió la Ley de Reforma al Régimen Tributario, y que estableció una rebaja del 10% en la tarifa del impuesto a la renta, sobre las utilidades que sean reinvertidas en el país.
- 2) La Ley reformativa para la equidad tributaria adicionalmente establece como deducciones para determinar la base imponible del impuesto a la renta:
 - a) El 100% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social originadas, por incremento neto de empleos, por el primer ejercicio económico en que se produzcan y siempre que se hayan mantenido como tales seis meses consecutivos o más dentro del respectivo ejercicio.
 - b) El 150% adicional de las remuneraciones y beneficios sociales sobre los que se aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por pagos a discapacitados o a trabajadores que tengan cónyuge o hijos con discapacidad, dependientes suyos. En el mes de septiembre del 2012 se emite la Ley Orgánica de Discapacidades, y con respecto a este beneficio establece que se mantiene siempre y cuando este personal discapacitado no hay sido contrato para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4% de conformidad con esta Ley.
- 3) En el mes de junio del 2010 se publica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, entre sus principales aspectos se menciona:

Los dividendos y utilidades calculados después del pago de Impuesto a la Renta distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional del Impuesto a la Renta.

NOTA 21 - REFORMAS TRIBUTARIAS
(Continuación)

Los dividendos o utilidades distribuidas a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.

- 4) El 29 de diciembre del 2010 se expide el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, incorporando a la legislación varios incentivos fiscales entre los que se mencionan la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el Impuesto a la Renta para Sociedades de 25% a 22%. Un punto porcentual cada año, ejercicio fiscal 2011 (24%), 2012 (23%) a partir del 2013 en adelante (22%).
- 5) El 24 de noviembre del 2011, se publicó la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, con la finalidad de fomentar la responsabilidad ambiental, mejorar los procesos de producción, para lo cual se realizan reformas tributarias para incentivar conductas ecológicas, sociales y económicas, entre los principales aspectos tenemos el incremento del Impuesto a la Salida de Divisas, del 2% al 5%.

NOTA 22 - DIFERENCIAS ENTRE REGISTROS CONTABLES Y ESTADOS FINANCIEROS.

Las siguientes cifras de los registros contables de la compañía al 31 de diciembre del 2016, han sido reclasificadas, para su prestación en los estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

		2016		
		<u>Según</u> <u>Registros</u> <u>Contables</u>	<u>Según Estados</u> <u>Financieros</u>	<u>Diferencia</u>
Activos por impuestos corrientes	(1)	55.321	37.907	17.414
Pasivos por impuestos corrientes	(1)	(17.604)	(190)	(17.414)
		-----	-----	-----
		<u>37.717</u>	<u>37.717</u>	<u>-</u>

- (1) Comprende la reclasificación del impuesto a la renta causado en el año 2016 con las retenciones en fuente de impuesto a la renta por US\$ 13.757 y la compensación del IVA en Compras e IVA en Ventas por US\$ 3.657.

NOTA 23 - EVENTOS SUBSIGUIENTES

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía, ni la información presentada en sus estados financieros.

NOTA 23 - EVENTOS SUBSIGUIENTES
(Continuación)

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 18 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.