

**PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Sucursal	-	Promotora Ekopark

© Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 804

T +593 (2) 2506 866

F +593 (2) 2554 656

© Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,  
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401 y 502

T +593 (4) 2683 789

F +593 (4) 2683 873

[www.moorestephens-ec.com](http://www.moorestephens-ec.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Gerencia General de:

**PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

Quito, 18 de abril del 2017

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador) al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

#### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador), de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración de la Sucursal es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir

A la Gerencia General  
**Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador)**  
Quito, 18 de abril del 2017

la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad la Sucursal para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Sucursal o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador), es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sucursal.

#### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Sucursal.

A la Gerencia General  
**Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador)**  
Quito, 18 de abril del 2017

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sucursal para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sucursal deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Sucursal en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2016, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador), se emite por separado.

  
Número de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías, Valores y  
Seguros: SC-RNAE-2-760

  
Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

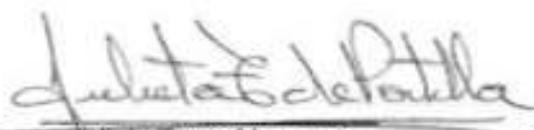
A la Gerencia General  
Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador)  
Quito, 17 de abril del 2017

**PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	Referencia a Notas	2016	2015
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	86.599	67.434
Cuentas por cobrar comerciales	7	2.998.643	5.308
Cuentas por cobrar relacionadas	13	2.309.281	1.320.000
Anticipos por liquidar	8	56.387	677.455
Impuestos por recuperar	9	-	123.586
<b>Total activos corrientes</b>		<u>5.450.890</u>	<u>2.193.781</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Inventarios en construcción	10	3.804.137	19.368.753
Activos Intangibles		1.485	2.970
Inversiones en Asociadas	11	<u>4.933.308</u>	<u>3.412.518</u>
<b>Total activos no corrientes</b>		<u>8.738.930</u>	<u>22.784.241</u>
<b>Total activos</b>		<u>14.189.820</u>	<u>24.978.022</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Julieta Troya Moncayo  
Apoderada Especial

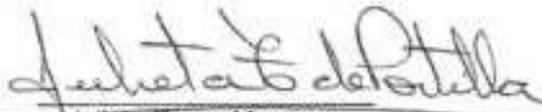
  
Jorge Betancourt  
Contador General

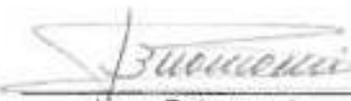
PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS	Referencia a Notas	2016	2015
<b>Pasivos corrientes</b>			
Proveedores	12	1.894.851	538.152
Anticipos recibidos	14	-	16.779.757
Impuestos por Pagar	15	1.212.866	7.790
<b>Total pasivos corrientes y total de pasivos</b>		<u>3.107.717</u>	<u>17.325.699</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital asignado	17	7.929.544	7.929.544
Resultados Acumulados	18	3.152.559	(277.221)
<b>Total patrimonio</b>		<u>11.082.103</u>	<u>7.652.323</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<u>14.189.820</u>	<u>24.978.022</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Julieta Troya Moncayo  
Apoderada Especial

  
Jorge Betancourt  
Contador General

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2016	2015
Ventas	2.12	27.700.000	-
Costo de ventas	2.12	(22.399.348)	-
Utilidad bruta		<u>5.300.652</u>	<u>-</u>
Gastos Operativos:			
Gastos de administración	19	(604.338)	(232.862)
Gastos de ventas	19	(482)	(4.880)
Utilidad (pérdida) operacional		<u>4.695.832</u>	<u>(237.542)</u>
Otros ingresos	20	86.620	117
Otros gastos	20	(154.450)	(3.567)
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		<u>4.628.202</u>	<u>(240.992)</u>
Impuesto a la renta	16	(1.198.422)	-
Utilidad (pérdida) neta y resultado integral del año		<u>3.429.780</u>	<u>(240.992)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
 Julieta Troya Moncayo  
 Apoderada Especial

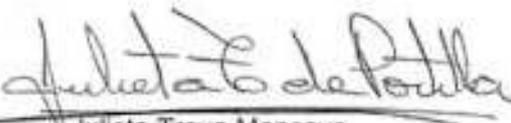
  
 Jorge Betancourt  
 Contador General

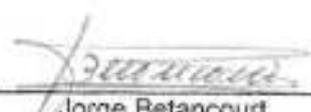
PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital asignado</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2015	-	(36.229)	(36.229)
Aporte en efectivo (ver nota 16)	10.000	-	10.000
Aporte de terrenos (ver nota 9)	7.919.544	-	7.919.544
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(240.992)	(240.992)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>7.929.544</u>	<u>(277.221)</u>	<u>7.652.323</u>
Utilidad neta y resultado integral del año	-	3.429.780	3.429.780
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>7.929.544</u>	<u>3.152.559</u>	<u>11.082.103</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Julieta Troya Moncayo  
Apoderada Especial

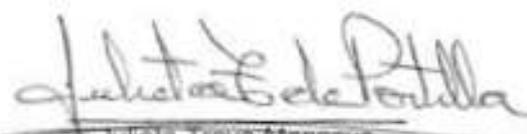
  
Jorge Betancourt  
Contador General

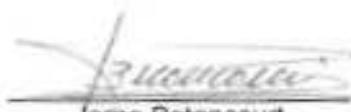
PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2016	2015
<b>Fujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Efectivo recibido de clientes		24.338.470	11.075.315
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(22.863.907)	(9.184.505)
Otros ingresos, netos		(67.630)	(3.450)
Impuestos por pagar		130.240	(78.511)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>		<b>1.537.173</b>	<b>1.808.849</b>
<b>Fujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones netas de activos intangibles		-	(2.875)
Adiciones de inversiones en acciones, neto		(1.518.008)	(1.800.000)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(1.518.008)</b>	<b>(1.802.875)</b>
Incremento neto de efectivo y equivalentes		19.165	5.974
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	67.434	61.460
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>6</b>	<b>86.599</b>	<b>67.434</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Julieta Troya Moncayo  
 Apoderada Especial

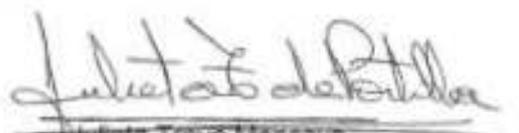
  
 Jorge Betancourt  
 Contador General

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		4.628.202	(240.992)
Más cargos a resultados que no representen movimiento de efectivo:			
Amortización	19	1.488	2.162
Valor Patrimonial Proporcional, neto		(2.782)	-
Impuesto al Valor Agregado		123.573	-
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		(3.982.616)	11.018.895
Inventarios		(15.888.189)	(7.488.130)
Otros activos		621.088	56.420
Documentos y cuentas por pagar		<u>15.836.413</u>	<u>(1.539.497)</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1.537.173</u>	<u>1.808.849</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Julieta Troya Morcayo  
Apoderada Especial

  
Jorge Betancourt  
Contador General

## PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

##### 1.1 Constitución y objeto social

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANONIMA es una Compañía de nacionalidad Costarricense constituida el 20 de noviembre del 2012. Con fecha 28 de enero del 2015 mediante resolución No. SCV.IRQ.DRASD.SAS.2016.0198, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros concede a PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANONIMA el permiso para operar en Ecuador bajo la modalidad de Sucursal. PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANONIMA legaliza su domiciliación en Ecuador, Distrito Metropolitano de Quito, en el Registro Mercantil mediante tramite 10252 de fecha 18 de febrero del 2015.

El objeto social de la Sucursal es: comercio y/o administración de bienes raíces, vender, comprar, hipotecar, gravar, disponer libremente de bienes inmuebles y muebles.

##### 1.2 Venta Torre 1 - Ekopark

De acuerdo a la escritura de promesa de compraventa de fecha 28 de diciembre de 2016, Promotora Ekopark Sociedad Anónima vendió a Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO Grupo Promérica el bien inmueble ubicado en el Lote 1.1 ubicado en la Av. Simón Bolívar y Vía antigua a Nayón, conocida como Torre 1, que forma parte del proyecto urbanístico especial denominado EKO PARK – UDLA, mismo que consta de planta baja, 7 pisos, 5 subsuelos con 422 parqueaderos, además en el subsuelo 1 existe un salón de uso múltiple, área para el blindado y un área de generadores y transformadores y 72 bodegas del Centro Corporativo Ekopark, cuya superficie total es de 3.764 metros cuadrados y cuyo monto fue pactado en US\$27.700.000, mismos que fueron liquidados con anticipos recibidos para la construcción y cuyo saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2016 fue de US\$2.998.240.

##### 1.3 Aporte de capital asignado

Durante el año 2015 la Sucursal recibió como aporte de capital cuatro terrenos por un valor de US\$7.919.544 (Ver Nota 17), los cuales fueron activados con base a la resolución de la Asamblea General Extraordinaria celebrada en la Matriz el 29 de mayo del 2015. Dichos terrenos están siendo utilizados para el desarrollo del proyecto inmobiliario EKOPARK ubicado en la Av. Simón Bolívar y vía antigua a Nayón de la parroquia Nayón (antes Zámbriza), cantón y ciudad de Quito, Provincia de Pichincha; el cual incluye la construcción de 5 torres de oficinas, una de las cuales es construida por la Sucursal. Al 31 de diciembre de 2016, dicho aporte al capital asignado está pendiente de formalizar en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. En junio del 2015, uno de los terrenos (Lote 1.3) fue entregado como aporte de capital a la compañía Ekopark - Tres S.A. (Ver 1.4 siguiente).

(Véase página siguiente)

## **PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1.4 Inversiones en acciones**

La Sucursal durante el año 2016 efectuó inversiones en acciones en Ekopark - Cuatro S.A. equivalente a 300.000 acciones (50% de participación) con un valor nominal de un dólar cada acción. Dicha inversión está conformada por aportes adicionales en efectivo por US\$1.139.360 y la parte proporcional de los costos incurridos en el intercambiador de El Ciclista por US\$341.028. Dichos valores se encuentran como aportes futuras capitalizaciones en Ekopark 4. Ver además Nota 11.

La Sucursal durante los años 2016 y 2015 efectuó inversiones en acciones en Ekopark - Tres S.A. equivalente a 3.152.920 acciones (2015: 3.412.518 acciones) (50% de participación) con un valor nominal de un dólar cada acción. Dicha inversión está conformada por un aporte de terreno de 2.049 mtrs<sup>2</sup> por US\$1.612.518 (2015: US\$1.612.518), aportes en efectivo por US\$1.163.422 (2015: US\$1.800.000), y; la parte proporcional de los costos incurridos en el intercambiador de El Ciclista por US\$376.980. Ver además Nota 11.

#### **1.5 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 en el Ecuador.

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, contribuciones tributarias solidarias extraordinarias a empresas y personas naturales, incremento temporal de 2% en el Impuesto al valor agregado, 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.

#### **1.6 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 18 de abril del 2017 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas para su aprobación definitiva.

(Véase página siguiente)

**PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Sucursal al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Sucursal han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sucursal. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Sucursal no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(Véase página siguiente)

## PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 7	Enmiendas que incorporen revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero del 2017
NIC 12	Enmienda. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.	1 de enero del 2017
NIF 12	Mejora. Aclaración del alcance de los requerimientos de información a revelar en la NIF 12.	1 de enero del 2017
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión e una opción de política coherente?	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIF 2	Enmienda. Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018
IFRIC 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2018

La Administración de la Sucursal estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

### 2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Sucursal se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Sucursal.

### 2.4 Efectivo

Comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

### 2.5 Activos y pasivos financieros

#### 2.5.1 Clasificación

La Sucursal clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes

## PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Sucursal mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y, mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

**(a) Préstamos y Cuentas por cobrar**

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo no corriente del estado de situación financiera.

**(b) Otros pasivos financieros**

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

##### Reconocimiento -

La Sucursal reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Sucursal valoriza los mismos como se describe a continuación:

(Véase página siguiente)

**PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**Medición posterior -**

**(a) Préstamos y Cuentas por cobrar:**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Sucursal presenta las siguientes cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta del Edificio del Centro Corporativo Ekopark Torre 1 al Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Promerica. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se liquidan en el corto plazo.

Cuentas por cobrar partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por préstamos otorgados por Promotora Ekopark Sociedad Anónima Costa Rica para el pago de los terrenos que adquirido (Ver Nota 10). Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se liquidarán en el corto plazo.

**(b) Otros pasivos financieros:**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Sucursal presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Proveedores: Son obligaciones pendientes de pago por: i) retención del 5% de los honorarios como garantía de Ekron Construcciones S.A. por el cumplimiento de sus obligaciones, este valor será devuelto al momento de finalizar la construcción del edificio; y, ii) los costos y gastos pendientes de liquidar por el contrato de construcción del proyecto Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark suscrito con Ekron Construcciones S.A.. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.

**2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Sucursal transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Sucursal especificadas en el contrato se han liquidado.

(Véase página siguiente)

## **PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.5.4 Deterioro de activos financieros**

La Sucursal establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Sucursal no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

#### **2.6 Impuestos por recuperar**

Corresponden principalmente a crédito tributario de impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente de impuesto a la renta, que se estima serán recuperadas en un periodo menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

#### **2.7 Inventarios en Construcción**

Los inventarios en construcción se componen del terreno y las construcciones en curso, los terrenos fueron registrados inicialmente al valor del capital asignado basados en avalúos practicados por peritos calificados e independientes más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción.

Las Construcciones en curso corresponden a: i) Costos directos como: los honorarios de la dirección técnica, la administración y la fiscalización, y; ii) Costos indirectos como: los honorarios de estudios estructurales, eléctricos, telefónicos, legales y demás honorarios correspondientes a especialidades específicas, costos financieros netos de acuerdo a la NIC No. 23, entre otros. Las partidas de construcciones en curso serán clasificadas como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción.

#### **2.8 Inversiones en asociadas**

Corresponde a la participación del 50% en Ekopark – Tres y Cuatro, en los que mantienen influencia significativa. Dichos valores se presentan al valor patrimonial proporcional utilizando el método de la participación a través de estados financieros no auditados con corte al 31 de diciembre de cada periodo.

## PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### 2.9 Deterioro de activos no financieros (inversiones en asociadas)

Los activos no financieros (inversiones en subsidiarias) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Sucursal registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Sucursal evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

#### 2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

(Véase página siguiente)

## PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

#### 2.11 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Sucursal tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### 2.12 Reconocimiento de ingresos

Ventas de inmuebles: Corresponde a la venta de la Torre 1 correspondiente al proyecto Ekopark, la misma que se reconoce cuando la Sucursal transfiere al comprador los riesgos, beneficios y propiedad de dicho inmueble y suscribe la escritura de compra y venta correspondiente.

Durante el año 2016 se efectuó la venta del proyecto Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark con fecha 28 de diciembre de 2016 a Banco de la Producción S.A. Produbanco Grupo Promerica por un valor de US\$27.700.000 mismos que generaron un costo de ventas de US\$22.399.348. Dicha venta constituye el total de ingresos de la Sucursal al 31 de diciembre de 2016. Ver nota 1.2.

**PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.13 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

**3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

**3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Sucursal la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Sucursal se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Sucursal.

Los departamentos de crédito, tesorería y finanzas tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas a nivel corporativo y/o la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Sucursal. Casa Matriz proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y para la inversión de los excedentes de liquidez.

El área de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Sucursal.

**(a) Riesgos de mercado**

**(i) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo**

Debido a que la Sucursal no registra pasivos que generen intereses a tasas fijas o variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

**(ii) Riesgo de precio y concentración:**

El departamento de finanzas mantiene listas actualizadas de precios y detalles diversificados de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

## PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Sucursal actualmente mantiene como único proveedor a Servicios Ekron Construcciones S.A., por lo tanto tiene un riesgo de concentración considerable.

#### (b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y equivalentes y en las cuentas por cobrar partes relacionadas y empleados.

Respecto al banco e institución financiera donde se mantiene el efectivo, tiene calificación de riesgo independiente que denota niveles de solvencia y respaldo adecuado; dicha calificación en general supera la calificación "A".

La Sucursal mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en la siguiente institución financiera:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco Grupo Promérica (1)	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora Bank Watch Rating y PCR Pacific S.A.

No existen riesgos significativos de crédito en el remanente de cuentas por cobrar con Banco de la Producción S.A. Grupo Promerica producto de la venta del edificio, debido a que el mismo fue liquidado en enero del 2017.

#### (c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales y de los aportes realizados por sus clientes para la ejecución de los proyectos. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Sucursal se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Sucursal mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración la elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

La Sucursal no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Sucursal agrupados sobre la base del periodo remanente

## PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Corriente	
	2016	2015
Proveedores	<u>1.894.851</u>	<u>538.152</u>

### 3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Sucursal al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Sucursal se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Sucursal.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Sucursal en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Sucursal monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar proveedores) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2016 y de 2015 fueron los siguientes:

(Véase página siguiente)

**PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	1.894.851	538.152
	1.894.851	538.152
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(86.599)</u>	<u>(67.434)</u>
Deuda neta	1.808.252	470.718
Total patrimonio neto	11.082.103	7.652.323
Capital total	12.890.355	8.123.041
Ratio de apalancamiento	14%	6%

La principal fuente de apalancamiento son los proveedores nacionales.

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Sucursal realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Sucursal se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Sucursal y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.9.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

**PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2015</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo	<u>86.599</u>	<u>67.434</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por cobrar comerciales	2.998.643	5.306
Cuentas por cobrar relacionadas	<u>2.309.281</u>	<u>1.320.000</u>
<b>Total activos financieros</b>	<u><u>5.394.523</u></u>	<u><u>1.392.740</u></u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Proveedores	<u>1.894.851</u>	<u>538.152</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<u><u>1.894.851</u></u>	<u><u>538.152</u></u>

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**6. EFECTIVO**

Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en el Banco de la Producción S.A. Produbanco Grupo - Promérica, por US\$86.599, (2015: US\$67.434).

**7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Al 31 de diciembre del 2016 corresponde principalmente al valor pendiente de cobro al Banco de la Producción S.A. Produbanco Grupo Promérica por US\$2.998.240, generado

**PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

por la venta del proyecto Torre 1, con base al contrato suscrito con dicha entidad (ver nota 1.2).

**8. ANTICIPOS POR LIQUIDAR**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Constructora Ekron (1)	56.367	177.455
Constructora Torre 1 (2)	-	500.000
	<u>56.367</u>	<u>677.455</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 corresponde a anticipos entregados a la Constructora Ekron Construcciones S.A. por US\$56.367 (2015: US\$177.455), los mismos se liquidaron en el corto plazo durante el año 2017, dichos anticipos fueron utilizados en la ejecución de las obras de construcción del proyecto Edificio de Oficinas Torre 1 Ekopark.

(2) Al 31 de diciembre del 2015 corresponde a anticipos entregados a la Constructora Ekron Construcciones S.A. como garantía para la construcción del proyecto Edificio de Oficinas Torre 1 Ekopark por US\$500.000. Al 31 de diciembre del 2016 este valor se encuentra liquidado puesto que se terminó y se entregó la obra. (ver nota 1.2).

**9. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto al Valor Agregado (1)	-	123.573
Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta	-	13
	<u>-</u>	<u>123.586</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a crédito tributario a favor de la Sucursal. En el transcurso del año 2016, la administración de la Sucursal liquidó dichos impuestos y cargó como parte de los costos de construcción de las Torres 3,4, y 5. mediante prorrateo.

**10. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN**

El movimiento y los saldos de los inventarios en construcción se presentan a continuación:

(Véase página siguiente)

**PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos (1)	3.359.720	6.307.026
Costos directos (2)	-	10.680.171
Costo indirectos y otros (3)	444.417	2.381.556
	<u>3.804.137</u>	<u>19.368.753</u>

- (1) Mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 29 de Mayo del 2015 en la Matriz domiciliada en Costa Rica, se acuerda aportar al capital asignado los siguientes terrenos ubicados en la Av. Simón Bolívar y vía antigua a Nayon de la parroquia Nayon (antes Zámbriza), a nombre de la Sucursal en Ecuador: i) Lote 1.1 Terreno de 3.764,12 mts por US\$ 2.947.305,96, ii) Lote 1.3 Terreno de 2.049 mts por US\$1.612.518, iii) Lote 1.4 Terreno de 1.863,01 mts por US\$ 1.458.736,83 y, iv) Lote 1.5 Terreno de 2.427,82 mts por US\$ 1.900.983,06.

En junio del 2015 la Sucursal realizó un aporte de terreno a la inversión que mantiene en Ekopark – Tres S.A. entregando el Lote 1.3 de 2.049 mts por US\$1.612.518 (ver Nota 11).

Los terrenos restantes están siendo utilizados para el desarrollo del proyecto EKOPARK ubicado en la Av. Simón Bolívar y vía antigua a Nayon de la parroquia Nayon (antes Zámbriza) cantón y ciudad de Quito Provincia de Pichincha.

De acuerdo a lo descrito en la nota 1.2, en el año 2016 se efectuó la venta de la Torre 1 a la cual le correspondía el Lote 1.1, lo cual generó la disminución del valor de los terrenos registrados en el inventario.

- (2) Corresponde a los costos de construcción relacionados al contrato celebrado el 27 de junio del 2014 con Ekron Construcciones S.A. (ver nota 21), además de los pagos de honorarios por instalaciones mecánicas, dirección técnica y administración relacionados a la ejecución del proyecto.
- (3) Con fecha 14 de enero del 2014, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "Fideicomiso Intercambiador el Ciclista" constituido por las siguientes entidades: i) Servicios Profesionales AD Portas S.A.; ii) Promotora Ekopark S.A.; iii) Referencecorp S.A.; y iv) Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. Los valores aportados de la Sucursal al Fideicomiso fueron de US\$2.057.978 ejecutados de la siguiente manera: 2015: US\$ US\$1.050.966 y 2014: US\$ 1.007.012.

La finalidad del Fideicomiso es la ejecución del proyecto de redefinición vial lo cual incluye la ampliación de la Vía Nayón de dos a cuatro carriles y, el desarrollo del proyecto de ampliación de la Av. Simón Bolívar. La Administración de la Sucursal mantiene una cuenta independiente en la cual administra los flujos ejecutados del Fideicomiso, y; a la fecha del presente informe dicha cuenta fue liquidada (2015: US\$ 237.672).

## PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Con fecha 23 de diciembre de 2016 se registró el acta de terminación y liquidación del Fideicomiso Intercambiador el Ciclista con la Compañía ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, con la cual se da por liquidado el mismo.

Los costos incurridos (costos indirectos) relacionados con la ejecución del proyecto mencionado en el párrafo anterior, fueron liquidados y prorrateados durante el 2016 a cuenta y cargo de las administraciones de las demás torres del proyecto inmobiliario, de acuerdo al siguiente detalle:

	<u>2016</u>
Torre 1 (registrado en el costo de venta del proyecto)	774.950
Ekopark 3	376.980
Ekopark 4	341.028
Torre 5	<u>444.417</u>
	<u>1.937.375</u>

El saldo de la cuenta corresponde al valor proporcional de la Torre 5 del proyecto de redefinición vial El Ciclista, mismos que serán asignados una vez se empiece la construcción de la misma.

## 11. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Los saldos de las inversiones en acciones se presentan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ekopark - Tres S.A. (1)	3.152.920	3.412.518
Ekopark - Cuatro S.A. (2)	<u>1.780.388</u>	<u>-</u>
	<u>4.933.308</u>	<u>3.412.518</u>

- (1) Mediante escritura pública celebrada el 5 de junio del 2015 se constituye la Compañía Ekopark Tres S.A., cuyo objeto social es la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, así como la promoción de proyectos de construcción para su posterior explotación, administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato. Al 31 de diciembre del 2016 corresponde a las acciones que la Sucursal mantiene en esta Compañía equivalente a 3.152.920 acciones (2015: 3.412.518 acciones) (50% de participación) con un valor nominal de un dólar cada acción. Dicha inversión está conformada por: i) aportes de años anteriores por US\$3.412.518 (un terreno de 2.049 mtrs<sup>2</sup> aportado por US\$1.612.518 y aportes en efectivo por US\$1.800.000), ii) aportes en la parte proporcional de los costos incurridos en el intercambiador de El Ciclista por US\$376.980, y; iii) devoluciones netas de efectivo por US\$636.578. Estos valores se encuentran como aportes futuras capitalizaciones en Ekopark 3.

## PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Mediante escritura pública celebrada el 22 de marzo del 2016 se constituye la Compañía Ekopark-Cuatro EKOPARKCUATRO S.A., cuyo objeto social es la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, así como la promoción de proyectos de construcción para su posterior explotación, administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato. Al 31 de diciembre del 2016 corresponde a las acciones que la Sucursal mantiene en esta Compañía equivalente a 1.780.388 acciones (50% de participación) con un valor nominal de un dólar cada acción. Dicha inversión está conformada por aportes inicial en efectivo por US\$300.000, aportes en efectivo adicionales por US\$1.139.360 y la parte proporcional de los costos incurridos en el intercambiador de El Ciclista por US\$341.028. Estos valores se encuentran como aportes futuras capitalizaciones en Ekopark 4.

## 12. PROVEEDORES

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores (1)	1.872.981	38.283
Fondos por reembolsar (2)	21.870	499.869
	<u>1.894.851</u>	<u>538.152</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde principalmente a los valores por pagar que mantiene la Sucursal a Ekron Construcciones S.A. por US\$1.872.981 (2015: US\$38.283). El valor del 2016 se origina en base a la proyección estimada de gastos pendientes por liquidar por la construcción del Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark.
- (2) Corresponde principalmente a los valores por reembolsar a la Constructora Ekron por la ejecución de una obra de construcción y dirección técnica del Proyecto Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark.

## 13. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2016 y 2015 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Sucursal, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas); y, ii) personal clave de la gerencia o administración.

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Saldos

Sociedad	Relación	Transacción	2016	2015
<i>Cuentas por cobrar largo plazo</i>				
Promotora Ekopark S.A. Costa Rica (1)	Entidad del Grupo	Comercial	1.509.281	1.320.000
Ekopark Cuatro (2)	Entidad del Grupo	Comercial	800.000	-
			<u>2.309.281</u>	<u>1.320.000</u>

(1) Corresponde al registro de las transferencias que la Sucursal envía a Ekopark Costa Rica para el pago del terreno que fue adquirido por la matriz y aportado a la Sucursal, estos valores no devengan intereses y se liquidarán en el corto plazo. (Ver Nota 10)

(2) Corresponde a valores entregados a Ekopark Cuatro para la construcción de la torre IV del proyecto, dicho valor será recuperado en el 2017 cuando se termine los trámites y le otorguen el préstamo para continuar la construcción.

(b) Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración de la Sucursal incluye miembros claves que son la Gerencia. A continuación se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por el ejecutivo principal de la Sucursal durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

	2016	2015
Honorarios administradores	<u>126.185</u>	<u>33.600</u>

14. ANTICIPOS RECIBIDOS

Al 31 de diciembre del 2015 corresponde a los anticipos entregados por el Banco de la Producción S.A. Produbanco Grupo Promérica para la construcción del proyecto Torre 1, con base al contrato suscrito con dicha entidad. Al 31 de diciembre del 2016 la Sucursal terminó la construcción y efectuó la venta del proyecto Torre 1 liquidando estos anticipos.

15. IMPUESTOS POR PAGAR

	2016	2015
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	8.156	3.434
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	6.399	4.356
Impuesto a la Renta (ver nota 16)	<u>1.198.311</u>	-
	<u>1.212.866</u>	<u>7.790</u>

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

16. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Sucursal no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2016 y 2015 se determinó como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	4.628.202	(240.992)
Menos: Participación laboral	-	-
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	<u>4.628.202</u>	<u>(240.992)</u>
Menos: Amortización de pérdidas	(272.366)	-
Menos: Ingresos exentos	(2.782)	-
Más: Gastos no deducibles (1)	378.257	491
Más: Otras partidas conciliatorias	<u>62.376</u>	<u>-</u>
Total base imponible total de impuesto a la Renta	<u>4.793.687</u>	<u>(240.501)</u>
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>1.198.422</u>	<u>-</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde principalmente a impuestos enviados al gasto como no deducibles por contribuciones solidarias y pagos al Municipio de Quito.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

(Véase página siguiente)

**PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta causado	1.198.422	-
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(111)</u>	<u>-</u>
Saldo por pagar (ver nota 15)	<u>1.198.311</u>	<u>-</u>

La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades es de 22%, sin embargo; en el caso de que exista participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa de impuesto a la renta sobre su proporción será de 25%, y en el caso de que la participación sea mayor al 50%, la tarifa será del 25% sobre todos los ingresos de la sociedad. Si la tarifa es compuesta, es decir hay utilidades gravadas con el 22% y otras utilidades con el 25%, el impuesto causado es la sumatoria de ambas, y en el caso de reducción de tarifa por reinversión de utilidades, se debe primero calcular la tarifa efectiva y ahí aplicar la reducción. De acuerdo con lo mencionado, al 31 de diciembre del 2016 la Compañía determinó la tarifa del 25% de impuesto a la renta debido a que su accionista es residente en régimen preferente (menor imposición).

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta". La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, 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, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, estableció que las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

Durante los años 2016 y 2015, la Sucursal en base a lo anteriormente expuesto, no determinó anticipo mínimo de impuesto a la renta, por lo cual se incluye en el estado de resultados integrales como impuesto a la renta el monto de US\$1.198.422.

**(a) 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

## PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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 período de 12 meses.
- 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.

## PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- 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.

#### 17. CAPITAL ASIGNADO

El patrimonio se conforma de la siguiente manera: i) US\$10.000 correspondiente al aporte en efectivo; ii) US\$7.919,544 de aportes efectuados en terrenos; y, iv) Los resultados de la operación. Ver además Nota 1.3.

#### 18. 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 Administración 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.

#### 19. GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

(Véase página siguiente)

**PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuestos y Contribuciones (1)	425.488	177.858
Honorarios por servicios	126.185	33.600
Servicios profesionales	51.661	23.922
Amortización	1.486	2.162
	<u>604.820</u>	<u>237.542</u>

(1) Corresponde principalmente a impuestos enviados al gasto como no deducibles por la construcción del Proyecto Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark por US\$ 372.517.

**20. OTROS INGRESOS Y GASTOS**

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Otros ingresos:</b>		
Utilidad en Acciones y Participaciones (1)	82.543	-
Varios ingresos	<u>4.277</u>	<u>117</u>
	86.820	117
<b>Otros gastos:</b>		
Perdidas en Acciones y Participaciones (1)	79.761	-
Gastos no deducibles varios	67.724	10
Otros	<u>6.965</u>	<u>3.557</u>
	<u>154.450</u>	<u>3.567</u>

(1) Corresponden a la actualización del Valor Proporcional Patrimonial de las inversiones que mantiene en acciones en Ekopark Tres y Ekopark Cuatro.

**21. CONTRATOS**

Contrato de Construcción Torre 1

Con fecha 27 de junio del 2015, se suscribió el contrato de construcción con Ekron Construcciones S.A. cuyo objeto y finalidad es la construcción del Proyecto "Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark" y la realización de la dirección técnica del mismo, conjuntamente con las actividades subsidiarias y complementarias a su construcción.

Los honorarios se calculan sobre el presupuesto definitivo, sin que la base de cálculo sea menor a US\$15.200.000.

**PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Las partes contratantes acuerdan crear un fondo de garantía a favor de la Contratante por el cabal cumplimiento de las obligaciones previstas en este contrato. Este fondo de garantía se alimenta con la retención del 5% de los honorarios mensuales de la Constructora, el cual será devuelto con la firma del Acta de Entrega de Recepción Definitiva del proyecto citado.

**22. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Sucursal, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.