

INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA., La Compañía fue constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas en Julio 1986, su actividad principal Compra – Venta de Bienes Inmuebles, su capital se encuentra distribuido de la siguiente manera: Carlos Ortega Maldonado con el 99.9% participación lo que representa USD \$ 1.252, Carlos Ortega Santos con el 0.08% participación lo que representa USD \$ 1.00; está es la totalidad de las acciones USD \$ 1.252,00, RUC No. 0990847517001.

Estado de INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA., en Superintendencia de Compañías:

<u>Nombre del Acto Jurídico</u>	<u>Número Resolución</u>	<u>Fecha Resolución</u>	<u>Fecha Inscripción en Registro Mercantil</u>	<u>Fecha Ingreso</u>
DISOLUCIÓN	5443	17/09/2012		20/09/2012
INACTIVIDAD	164	07/02/2012		09/02/2012
AUMENTO DE CAPITAL	4353	30/07/2004	19/08/2004	09/09/2004
FUSIÓN POR ABSORCIÓN	4353	30/07/2004	19/08/2004	09/09/2004
OTRAS REFORMAS	4353	30/07/2004	19/08/2004	16/09/2004
DEJAR SIN EFECTO	3840	08/07/2004		09/07/2004
AUMENTO DE CAPITAL	3704	04/05/2003	26/06/2003	07/08/2003
OTRAS REFORMAS	3704	04/05/2003	26/06/2003	07/08/2003
INACTIVIDAD	3334	15/03/1999		15/03/1999
AUMENTO DE CAPITAL	731	28/02/1997	27/06/1997	23/06/1997

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

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

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

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base para la preparación de los estados financieros.- Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al periodo terminado el 31 de diciembre de 2016 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, Normas Internacionales de Contabilidad NIC, y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías.

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

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

Pronunciamientos contables y su aplicación.-

A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamentos contables habían sido emitidos por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

Activo disponible.-

La Compañía considera como activo disponible los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. La NIC 39 establece que los activos financieros corresponden al efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones que cotizan en Bolsa de Valores.

Activos financieros.-

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

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Corresponden a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Corresponden a aquellos activos cuyos cobros son de monto fijo o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.

Activos financieros disponibles para la venta

Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

Cuentas y documentos por cobrar.-

Las partidas por cobrar corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES, de procedencia nacional y del exterior. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.

Provisión para cuentas incobrables. -

La Compañía establece con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar en base a lo establecido por las disposiciones legales vigentes. Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total.

Los auditores externos en los dictámenes que emitan y como parte de las responsabilidades atribuidas a ellos en la Ley de Régimen Tributario Interno, deberán indicar expresamente la razonabilidad del deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables y de los valores sobre los cuales se realizaron los cálculos correspondientes por deterioro.

INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

Los activos financieros, son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

Impuesto a la renta y participaciones.-

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Los pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en períodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Propiedad, planta y equipo.-

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra (factura emitida por el proveedor).

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedad, planta y equipo son rebajados por su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado a la fecha de cierre de cada período contable.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

En el caso que la Compañía enajene alguna propiedad, planta y equipo, la utilidad o pérdida resultante de la enajenación se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

Reconocimiento de depreciación, amortización y deterioro de propiedad, planta y equipo y activos intangibles.

La depreciación de la de propiedad, planta y equipo y amortización acumulada de activos intangibles es calculada bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición menos su valor residual estimado para los años de vida útil estimada de cada uno de sus elementos, según el siguiente detalle:

INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

Activos	Tasa	Años de vida útil estimada
Inmuebles	5%	20 años

Los años de vida útil estimada corresponden al tiempo durante el cual se mantienen los bienes en la Compañía. El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre de balance. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Los activos sujetos a depreciación se someten a test de deterioro y en el caso que algún factor interno o externo muestre una posible pérdida de valor se procede a determinar si existe o no un exceso entre el importe en libros de la unidad generadora de efectivo sobre el importe recuperable, en el caso que exista dicho exceso este valor es registrado en el estado de resultados integrales como un gasto del período en el cual fue determinado.

Gastos pagados por anticipado -

Los gastos pagados por anticipado corresponden a pólizas de seguros contratadas, las cuales son distribuidas a lo largo del período cubierto por el pago y con cargo a la cuenta correspondiente en el estado de resultados integrales cuando se incurren.

Los gastos pagados por anticipado se esperan realizar durante el período de no más de doce meses después de la fecha de pago.

Activos intangibles.-

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

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

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

Beneficios post empleo y otros beneficios de largo plazo:

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

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

INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

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

Reserva legal -

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

Reserva de capital.-

De acuerdo con Resolución No. 01.Q.ICI.017 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el R.O. No. 483 del 28 de diciembre del 2001, el saldo de la cuenta reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar capital suscrito no pagado, en cambio podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de ingreso -

La Compañía reconoce como ingresos por COMPRA-VENTA DE BIENES INMUEBLES

Participación de trabajadores en las utilidades.-

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

Impuesto a la renta -

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

Estados de flujos de efectivo -

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

Estimaciones de la administración.-

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

INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

La estimación más significativa en relación con los estados financieros adjuntos se refiere a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos;
- La vida útil y valor residual de los activos materiales;
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas;
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos;
- Depreciación de propiedad, propiedad planta y equipo;
- Amortización de activos intangibles.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

Impuesto al Valor Agregado - IVA:

Este impuesto se grava al valor de la transferencia de los productos fabricados y comercializados por la Compañía en todas sus etapas de comercialización a la tarifa del 14% y es calculado en base a los precios de venta (valor total de la factura a su cliente final), que incluye ICE.

Otros asuntos - Reformas Tributarias

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

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

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

INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

- 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.
- Gravar el 1.8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0.90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

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

3. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

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

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.36
2016	1.12

INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

4. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Durante el año 2016 y 2015, los movimientos de activos fijos fueron los siguientes:

	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2015</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta/</u> <u>Bajas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2016</u>
Propiedad Planta y Equipos				
Terreno	724.676			724.676
Inmueble	1.101.316			1.101.316
Subtotal	1.825.992	-	-	1.825.992
Menos: Depreciación	(265.996)	(55.066)	-	(321.064)
Activo Fijo Neto	1.559.993	(55.066)	-	1.504.928

Al 31 de diciembre del 2016, el gasto por depreciación, es de US\$55.066

5. CUENTAS POR PAGAR

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

<u>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por Pagar No Relacionados		
Proveedores Locales	2.195	2.195
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	US\$ 2.195	2.195

Proveedores - Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan facturas de bienes y servicios con proveedores locales que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

6. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASIVO A LARGO PLAZO		
Préstamo de Accionistas	1.011.707	1.011.707
Total Pasivo a Largo Plazo	1.011.707	1.011.707

INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

7. CAPITAL SOCIAL

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

N°	IDENTIFICACION	NOMBRE	NACIONALIDAD	CAPITAL	%
1	0904892932	ORTEGA'MALDONADO CARLOS ERNESTO	ECUADOR	1.251,00	99,92%
2	0912102738	ORTEGA SANTOS CARLOS ERNESTO	ECUADOR	1,00	0,08%
				1.252,00	100%

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, 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 no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

Resultados acumulados de la aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", se registrarán en el Patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separado del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar su capital; en virtud a que no corresponden a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir saldo acreedor, éste podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a sus accionistas o socios.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

8. **VENTAS Y COSTO DE VENTAS:** Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

No ha tenido generación de ingresos, costos y gastos, durante el periodo 2016.

9. IMPUESTO A LA RENTA

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

INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE LA PART. EMP. E IMPUESTOS	US\$	(55.066)	(55.066)
(-) 15% TRABAJADORES + GASTOS NO DEDUCIBLES		-	-
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		(55.066)	(55.066)
(-) IMPUESTO A LA RENTA		-	-

10. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PASIVO A LARGO PLAZO		
Préstamo de Accionistas	1.011.707	1.011.707

11. INCONSISTENCIAS

La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De acuerdo a Resolución NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial #324 de abril 25 del 2008, establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a \$3.000.000,00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia; y, si el monto es superior a los \$15.000.000,00 deberán presentar adicionalmente el informe integral de precios de transferencia.

13. EVALUACIÓN DE GESTIÓN DE RIESGO

Gestión del riesgo	Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describe a continuación.
Riesgo país	El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador; la baja en el precio del barril de petróleo del Ecuador, representa una falta de liquidez. De la evaluación efectuada se determina un riesgo moderado.

INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

Riesgo de mercado Es el riesgo de que el valor razonable de los instrumentos financieros fluctúe como resultado de un cambio en las tasas de interés, en las tasas de cambio o en el valor de los instrumentos de capital en el mercado. De la evaluación efectuada se determina un riesgo bajo.

Riesgo de liquidez Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. De la evaluación efectuada se determina un riesgo moderado.

<u>INDICADOR DE RIESGO</u>		2016	Indicador	2015	Indicador
Riesgo de liquidez	Abastecimiento	-	-	-	-
	Apagamiento	(100.00)	-	(100.00)	-
Capta de liquidez			(100.00)		(100.00)
Riesgo de crédito	Adquisición - ventas	-	-	-	-
	Recobramiento	(100.00)	-	(100.00)	-

Riesgo de crédito El riesgo es bajo, en virtud a que no mantiene cuentas por cobrar.

<u>INDICADOR DE ACTIVIDAD</u>		2016	Indicador	2015	Indicador
Riesgo de liquidez	Cuentas por cobrar - 30 días	-	-	-	-
	Intereses	-	-	-	-
Riesgo de crédito	100	100	-	100	-
	% de liquidez - 100%	-	-	-	-
Riesgo de activos como pasivos	Ventas - 100%	-	-	-	-
	Activos como pasivos - 100%	-	-	-	-
Riesgo de liquidez	Activos - 100%	-	-	-	-
	Activos totales - 100%	(100.00)	-	(100.00)	-
Riesgo de crédito	Activos - 100%	-	-	-	-
	Activos totales - 100%	(100.00)	-	(100.00)	-

Riesgo de los activos Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. De la evaluación efectuada se determina un riesgo moderado.

INMOBILIARIA PREDIALAND CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015

Riesgo Operativo	De la evaluación se desprende riesgo bajo.					
	INDICADORES FINANCIEROS					
		2016	2015	2016	2015	
Indicador de liquidez	Ratio de liquidez	100%	100%	100%	100%	
	Ratio de liquidez	100%	100%	100%	100%	
Indicador de solvencia	Ratio de solvencia	100%	100%	100%	100%	
	Ratio de solvencia	100%	100%	100%	100%	
Indicador de rentabilidad	Ratio de rentabilidad	100%	100%	100%	100%	
	Ratio de rentabilidad	100%	100%	100%	100%	
Indicador de gestión	Ratio de gestión	100%	100%	100%	100%	
	Ratio de gestión	100%	100%	100%	100%	
INDICADORES DE RIESGO						
		2016	2015	2016	2015	
Riesgo de crédito	Ratio de crédito	100%	100%	100%	100%	
	Ratio de crédito	100%	100%	100%	100%	
Riesgo de liquidez	Ratio de liquidez	100%	100%	100%	100%	
	Ratio de liquidez	100%	100%	100%	100%	
Riesgo de solvencia	Ratio de solvencia	100%	100%	100%	100%	
	Ratio de solvencia	100%	100%	100%	100%	
Riesgo de rentabilidad	Ratio de rentabilidad	100%	100%	100%	100%	
	Ratio de rentabilidad	100%	100%	100%	100%	
Riesgo de gestión	Ratio de gestión	100%	100%	100%	100%	
	Ratio de gestión	100%	100%	100%	100%	

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

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

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2017 y a la fecha de elaboración del presente informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición. Según registros de Superintendencia de Compañías, Inmobiliaria PREDIALAND S. A., mantiene pendiente obligaciones ante Superintendencia de Compañías.



REPRESENTANTE LEGAL



CONTADOR GENERAL