



**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO**  
**GUAYAQUIL - ECUADOR**

## **PREDIAL E INVERSIONISTA** **LIPIDAVA S. A.**

**DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS RESPECTIVOS ESTADOS**  
**FINANCIEROS AUDITADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

### **CONTENIDO**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**NOTAS A LOS REFERIDOS ESTADOS FINANCIEROS**



**EUGENIO RODRIGUEZ MITE**  
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE  
GUAYAQUIL - ECUADOR

## **DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A la Junta General de Accionistas de  
**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.**

### **Dictamen sobre los estados financieros**

1.- He auditado los estados financieros adjuntos de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### ***Responsabilidad de la administración por los estados financieros***

2.- La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### ***Responsabilidad del auditor***

3.- Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en mi auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos así como planificar y realizar el trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

4.- Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables aplicadas y lo razonable de las

estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

5.- Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para calificar la opinión de auditoría

#### ***Base para calificar la opinión***

6.- Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012, tal como se explica en la nota 17 a los estados financieros adjuntos, las Cuentas por cobrar a compañía relacionadas era de US\$ 840.672 y US\$489.948 y Cuentas por pagar US\$ 3.202.969 y US\$ 3.009.042 respectivamente.- Al 31 de diciembre del 2013 los saldos de las referidas Cuentas por cobrar y por Pagar, no estaban aún terminados de analizar y conciliar los auxiliares individuales con los respectivos saldos del estado de situación.- Así mismo al 31 de diciembre del 2013 y del 2012 no se terminó de analizar y conciliar la cuenta de Anticipos a proveedores que a dichas fechas tenían saldos por US\$ 1,454,940 y US\$ 1,197,491 respectivamente.

A la fecha del presente dictamen, la Administración de la Compañía se encuentra en la fase final del proceso de conciliación.- Por lo expuesto no fue posible determinar la razonabilidad de las referidas Cuentas por cobrar, de las Cuentas por pagar, Anticipos a proveedores ni de las transacciones con partes relacionadas; tampoco fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos.

#### ***Opinión con salvedades***

7.- En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo anterior *base para calificar la opinión*, los estados financieros descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### ***Énfasis de asuntos***

8.- Como se explica en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía, también preparara, de conformidad con Normas Internacionales de Información financiera (NIIF), estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2013, los cuales se presentan en forma separada de éstos estados financieros.

9.- La auditoría de los estados financieros adjuntos, por el ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2013, fue contratada el 26 de noviembre del 2013.- Los referidos estados financieros auditados se aprobaron por parte de la Administración de la compañía el 14 de agosto del 2014, el atraso se originó por complicaciones de la Compañía en el período de transición al reestructurar el departamento de contabilidad e implementar mejoras en el sistema contable.

## **Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

10.- De conformidad con disposiciones legales, el informe sobre el Cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2013, de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. será presentado por separado con los correspondientes anexos suplementarios exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI)



Eugenio Rodríguez Mite  
ING-COM.

**Guayaquil, Enero 15 del 2015**

RNAE 200 RNC No. 10.754  
Celular 0999 87 85 36

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

		Al 31 de Diciembre del 2013	Al 31 de Diciembre del 2012
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
EFEKTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	NOTA 6	152.139	393.272
INVERSION EN CERTIFICADO DE DEPÓSITO - PROMERICA		300.000	300.000
CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES	NOTA 7	350.908	1.358.297
CUENTAS POR COBRAR - COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 17	840.672	439.943
ANTICIPOS A PROVEEDORES	NOTA 17	1.454.940	1.197.491
CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA		0	19.274
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	NOTA 9	1.588.402	3.242.728
DERECHOS FIDUCIARIOS	NOTA 10	2.169.818	1.611.064
OTROS ACTIVOS	NOTA 11	421.980	337.333
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>7.278.859</b>	<b>6.945.429</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑIAS	NOTA 12	3.023.443	2.375.443
PROPIEDADES DE INVERSION	NOTA 13	778.212	811.085
OTROS ACTIVOS		8.706	913
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>3.810.361</b>	<b>3.187.446</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>11.089.220</b>	<b>10.132.875</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	NOTA 14	406.725	1.798.012
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES	NOTA 15	321.693	338.542
ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES	NOTA 16	4.155.423	4.474.045
CUENTAS POR PAGAR - COMPAÑIAS RELACIONADAS	NOTA 17	3.202.969	3.009.042
IMPUESTOS A LA RENTA POR PAGAR	NOTA 8	18.108	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	NOTA 18	409.814	205.398
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	NOTA 19	202.395	227.096
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>8.716.077</b>	<b>10.035.132</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTE</b>			
OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	NOTA 20	61.975	497.987
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>8.778.052</b>	<b>10.533.119</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
CAPITAL SOCIAL	NOTA 21	7.400	7.400
RESERVA LEGAL	NOTA 21	4.707	4.707
RESERVA DE CAPITAL	NOTA 2.13	899.138	899.138
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES POR ADOPCIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	NOTA 2.13	(1.209.643)	(1.209.643)
RESULTADOS ACUMULADOS DE AÑOS ANTERIORES	NOTA 2.13	1.876.824	1.730.215
REVALORIZACIÓN TERRENO FIDEICOMISO - BALI	NOTA 11.2	588.331	0
UTILIDAD DEL EJERCICIO		142.721	148.849
<b>TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>2.310.568</b>	<b>1.581.756</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>11.089.220</b>	<b>10.132.875</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
ING. GUILLERMO JOUVIN A.  
Representante Legal

  
ING. COM. ABEL JIMENEZ COLOMA  
CORREO RUC # 099561966001

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERÍODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

	<b>2.013</b>	<b>2.012</b>
<b>ESTADO DE GANANCIAS, COSTOS Y GASTOS</b>		
<b>INGRESOS</b>		
VENTAS DE VIVIENDAS	4.956.144	102.368
EXCEDENTES DE PROYECTOS INMOBILIARIOS	0	344.457
EXCEDENTE DE FIDEICOMISO	95.810	84.807
OTROS	55.059	65.319
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>5.107.013</b>	<b>596.951</b>
<b>COSTO DE VIVIENDAS VENDIDAS</b>		
	(4.582.314)	0
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>524.699</b>	<b>596.951</b>
<b>INGRESOS POR REEMBOLSOS</b>		
	0	123.290
<b>COSTOS Y GASTOS POR REEMBOLSOS</b>		
	0	(123.290)
<b>COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	NOTA 21 263.387	262.542
GASTOS FINANCIEROS	32.792	98.356
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>296.179</b>	<b>360.898</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES</b>	<b>228.520</b>	<b>236.053</b>
<b>PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES SOBRE LAS UTILIDADES</b>		
	NOTA 8 (34.278)	(35.408)
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>194.242</b>	<b>200.645</b>
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>		
	NOTA 8 (51.521)	(51.796)
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>142.721</b>	<b>148.849</b>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>	0	0
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>	<b>142.721</b>	<b>148.849</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
**ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.**  
 Representante Legal

  
**ING. COM. ABEL JIMÉNEZ COLOMA**  
 Contador RUC # 0909361966001

3

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

	Capital acciones	Reserva legal	Reserva de capital	Reserva de capital	Revalorización Terreno Fideicomiso Ball	Resultados acumulados	Resultados acumulados por adopción primer vez de los NIIF	Pérdida Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
<b>SALDO AL 31-12-2011</b>	7.400	5.797	89.138	89.138		2.090.718	(1.209.643)	(1.160.503)	1.432.907
TRANSFERENCIA PÉRDIDA 2010								1.160.503	0
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2012						(1.160.503)			
<b>SALDO AL 31-12-2012</b>	7.400	5.797	89.138	89.138	0	1.730.215	(1.209.642)	148.849	148.849
TRANSFERENCIA UTILIDAD 2012									
VARIOS						148.849		(148.849)	0
REVALORIZACIÓN TERRENO FIDEICOMISO - BALL						(2.240)			(2.240)
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2013					588.331				588.331
<b>SALDO AL 31-12-2013</b>	7.400	5.797	89.138	89.138	588.331	1.876.824	(1.209.642)	142.721	2.310.568

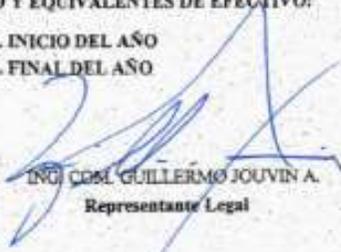
LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
**ING. GUILLERMO JOUVIN A.**  
 Representante Legal

  
**ING. COMERCIAL GONZALEZ COLOMA**  
 Contador RUC # 0910361066001

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	1.524.300	416.899
PAGOS A PROVEEDORES	(482.652)	(997.063)
TRANSFERENCIA DE COSTO DE OBRAS EN PROCESO NETO DE ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES	1.335.704	936.792
GASTOS FINANCIEROS	(32.792)	(98.356)
RETENCIONES DE IMPUESTOS PAGADOS A TERCEROS	19.276	14.945
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>2.363.836</u>	<u>273.217</u>
 <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
PROPIEDADES Y EQUIPOS	0	0
INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑÍAS	(650.000)	0
AUMENTO (DISMINUCIÓN) EN DERECHOS FIDUCIARIOS	29.377	(1.465.537)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u>(620.423)</u>	<u>(1.465.537)</u>
 <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
DECREMENTO EN SOBREGIRO BANCARIO	0	(64.786)
PAGO DE OBLIGACIONES BANCARIAS	(1.391.737)	(655.583)
PAGO DE OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	(436.012)	(140.828)
(DECREMENTO) INCREMENTO EN COMPAÑÍAS RELACIONADAS	(156.797)	2.323.498
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>(1.984.546)</u>	<u>1.462.301</u>
 <b>DECREMENTO INCREMENTO NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	 <u>(241.133)</u>	 <u>269.981</u>
 <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
<b>SALDO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>393.272</u>	<u>123.291</u>
<b>SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>152.139</u>	<u>393.272</u>

  
**ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.**  
**Representante Legal**

  
**ING. COM. ABEL JIMENEZ COLOMA**  
**Contador RUC # 0909361966001**

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.**

<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>128,520</b>	<b>236,053</b>
<b>AJUSTES - GASTOS NO DESEMBOLSADOS AL CIERRE DEL AÑO</b>		
DEPRECIACIÓN	32,063	0
AJUSTE EN PROPIEDADES DE INVERSIÓN	810	0
PROVISIÓN IMPUESTO A LA RENTA	(51,521)	(51,796)
PROVISIÓN PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	(34,278)	(35,408)
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO AJUSTADA</b>	<b>175,594</b>	<b>148,849</b>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
DECREMENTO (INCREMENTO) EN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	999,601	(147,136)
INCREMENTOS EN ANTICIPOS A PROVEEDORES	(257,057)	(596,036)
DECREMENTOS EN CREDITOS TRIBUTARIOS	19,276	14,945
INCREMENTOS EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(84,627)	(154,481)
DECREMENTO (INCREMENTO) COSTO DE OBRAS EN PROCESO	1,654,326	(2,191,770)
(DECREMENTO) INCREMENTO ANTICIPO DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES	(318,622)	3,128,562
INCREMENTO (DECREMENTO) EN IMPUESTOS POR PAGAR	15,476	(33,747)
(DECREMENTO) INCREMENTO EN BENEFICIOS SOCIALES A EMPLEADOS	(24,698)	108,778
INCREMENTOS EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	184,567	17,253
<b>TOTAL CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	<b>2,188,242</b>	<b>124,368</b>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>2,363,836</b>	<b>273,217</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
**ING. GOM. GUILLERMO JOUVIN A.**  
 Representante Legal

  
**ING. COM. ANGELO RIVERA COLOMA**  
 Contador RUC # 0909361966001

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 y 2012**  
**(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

**I. OBJETO Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA**

La compañía Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A. se constituyó el 13 de octubre de 1987 en la ciudad de Guayaquil- Ecuador con el objeto de dedicarse a las actividades de compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes urbanos, rústicos y planes habitacionales. Las operaciones de Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A. incluyen principalmente las actividades de promoción y venta de soluciones habitacionales, las cuales son construidas por partes relacionadas y terceros. Por lo expuesto, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en parte de las vinculaciones y acuerdos existentes con sus compañías y partes relacionadas. Su principal accionista es José Macchiavello Almeida, de nacionalidad ecuatoriana, el cual posee el 98% de participación accionaria.

Predial e Inversionista LIPIDAVA S. A. tiene el RUC No 0991097775001 asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) y el expediente No 56931 asignado por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. El domicilio es Guayaquil, Ciudadela Kennedy Norte, Avda. Francisco de Orellana S/N Edificio Centrum, piso 7 oficina 703.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 fueron emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía el 14 de Agosto de 2014.

Los índices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos son los siguientes:

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,70

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

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

**2.1 Bases de preparación de estados financieros**

De acuerdo con las NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido ya, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.- Los presentes estados financieros separados de Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A. constituyen estados

financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) las mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

En cumplimiento de las NIIF, Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A. prepara estados financieros consolidados con Fideicomiso Mercantil Urbanización Caracol, Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Inmobiliaria Caracol, Fideicomiso Mercantil de Garantía Lipidava, Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Lipidava y Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali, los cuales son consideradas entidades de propósito especial, donde la Compañía ejerce el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras.

Los estados financieros separados de cada fideicomiso son requeridos por las respectivas autoridades ecuatorianas.- Los estados financieros separados reflejan la actividad individual de Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A., sin incluir los efectos de la consolidación de estos con Fideicomiso Mercantil Urbanización Caracol, Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera Inmobiliaria Caracol, Fideicomiso Mercantil de Garantía Lipidava, Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Lipidava y Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que al 31 de diciembre del 2013 no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

### ***2.1.1 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros***

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

### ***2.1.2 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas***

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27	Entidades de inversión	Enero 1, 2014
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro podría ser importante para los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

**2.1.3 Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 - Entidades de Inversión**

Las modificaciones de la NIIF 10 definen una entidad de inversión y requiere que una entidad que cumpla con esta definición, no consolide sus subsidiarias, las cuales deben ser medidas a valor razonable con cambios en resultados en sus estados financieros consolidados y separados.- Para calificar como una entidad de inversión, una entidad que reporta requiere:

- Obtener fondos de uno o más inversores con el fin de proporcionarles los servicios profesionales de gestión de inversiones.
- Comprometer a sus inversionistas de que su objeto social es invertir los fondos exclusivamente para las devoluciones de la revalorización del capital, ingresos por inversiones, o ambas cosas.

- Medir y evaluar el desempeño de la totalidad de sus inversiones sobre una base de valor razonable.

Las enmiendas efectuadas a la NIIF 12 y la NIC 27 introducen nuevos requisitos de información a revelar para las entidades de inversión.

La Administración de la Compañía no prevé que las enmiendas efectuadas a estas normas, tengan efecto en los estados financieros, por cuanto Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A., no es una entidad de inversión.

#### **2.1.4 Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros**

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.- La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, tendrán un impacto significativo en los estados financieros, en razón a que no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

### **2.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

Los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros, a menos que se indique lo contrario, se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional (moneda de curso legal en el Ecuador) y la moneda de presentación de la Compañía

### **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo de alta liquidez, mínimo riesgo y con plazos de tres meses o menos, incluye los sobregiros bancarios.

### **2.4 Activos y pasivos financieros**

#### **2.4.1 Clasificación de los instrumentos financieros.**

La Compañía 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 mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".- Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes 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. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, obligaciones fiduciarias, cuentas por pagar a compañías relacionadas, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar.

#### **2.4.2. Reconocimiento y medición inicial y posterior:**

**Reconocimiento.-** La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete 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 o pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### **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 Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes, en el curso normal del negocio. Estas cuentas se registran a su costo amortizado menos la provisión por deterioro. Devengan un interés anual que fluctúa entre el 12% y 16% y tiene vencimientos hasta en 540 días.

Los intereses devengados correspondientes al financiamiento otorgado a sus clientes para la adquisición de las soluciones habitacionales se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Ingresos financieros.

- (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a préstamos entregados a sus compañías relacionadas o por pagos a proveedores en efectivo o mediante la entrega de inmuebles de su propiedad, por cuenta de las referidas compañías. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

- (iii) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a préstamos otorgados a empleados. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado menos la provisión por deterioro.
- b) Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
  - i) Préstamos con instituciones financieras y obligaciones fiduciarias: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro Gastos financieros.
  - ii) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.
  - iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a valores pendientes de pago por reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales y en algunos casos por entregas de inmuebles a proveedores, por cuenta de sus filiales. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses pues se recuperan en el corto plazo.
  - iv) Otras cuentas por pagar: Corresponden a saldos pendientes de pago por retenciones de fondos de garantía por las obras en ejecución y depósitos por confirmar. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y se recuperan en el corto plazo.

#### Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. 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.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación individual de la cartera, la cual considera la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no se han constituido provisiones en las cuentas por cobrar por no presentar indicios de deterioro.

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 Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

## **2.5 Costo de obras en proceso**

Corresponde a la porción de los costos incurridos y acumulados por las unidades habitacionales que son reconocidos en los resultados cuando se transfiere los riesgos y beneficios al comprador de las unidades habitacionales. Se registran al costo de adquisición de los bienes y servicios contratados y/o adquiridos para la construcción de las distintas obras a cargo de la Compañía.

## **2.6 Inversiones en acciones de compañías**

Las inversiones en acciones corresponden a Etinar S.A., compañía constructora y en XOTERRENOS S.A. empresa dedicada a compra venta, alquiler y explotación de bienes propios o arrendados.- Estas inversiones están registradas al costo. Los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho a recibirlo.- En estas empresas LIPIDAVA S.A. no ejerce influencia significativa sobre sus políticas financieras y operativas.

## **2.7 Inversión en Propiedades**

La inversión en propiedades son inmuebles (terrenos y departamentos) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas y no para la venta en el curso normal del negocio, ni uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente a sus valores razonables, en la medida que exista un mercado activo, caso contrario se contabilizan al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo (departamentos y terrenos) e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la adquisición de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.- Los terrenos no se deprecian. Para los departamentos, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que no existe un mercado activo y por cuanto la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades de inversión al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las edificaciones de propiedades de inversión se estimó en 20 años.

## 2.8 Anticipos de promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los clientes- promitentes compradores, en calidad de anticipos por concepto del financiamiento de la cuota de entrada definida en el contrato de , promesa de compra-venta de las soluciones habitacionales, la cual equivale al 30% o al 40% del precio que consta en el respectivo contrato. Se reconoce como ingreso en los resultados del año al momento en que el cliente- promitente comprador hace posesión efectiva del inmueble, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente.

## 2.9 Provisiones- beneficios sociales a los empleados

### Beneficios de corto plazo:

Se registran en el rubro beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en el estado de resultados integrales.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos y fondo de reserva: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

### Beneficios de largo plazo:

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía no ha constituido provisión para jubilación patronal y desahucio, la Administración considera que no la necesita por no representar un pasivo relevante al 31 de diciembre del 2013 y del 2012.

## 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.

### Impuesto a la renta corriente

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

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% ( en el 2012 el 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12%, si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente durante el año 2014.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas

el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos

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, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

#### Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona, 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. 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.

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 temporarias.

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.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% y a partir del 2013 al 22%.- al 31 de diciembre del 2013, no observe ninguna diferencia temporaria en los activos y pasivos que origine impuesto diferido alguno.

#### **2.11 Distribución de dividendos**

Una distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía es reconocida como un pasivo en el estado de situación financiera, en el momento que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos, con base en su estatuto social. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no existen dividendos declarados ni pendientes de pago.

#### **2.12 Reserva legal**

La cuenta Reserva legal presenta el monto al cierre de cada año de las utilidades apropiadas a dicha reserva por la Compañía, la cual debe apropiar a esta reserva un mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social.

### 2.13 Resultados acumulados

#### Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000, una vez que el Ecuador tomó como moneda de curso legal al dólar estadounidense.- En concordancia con la adopción inicial de las NIIF En razón de resolución específica de la Superintendencia de Compañías, la reserva de capital fue transferida a Resultados acumulados.

#### Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

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

#### Resultados acumulados de años anteriores a la adopción de NIIF

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 u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

### 2.14 Reconocimiento de ingresos y costos -

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por partes relacionadas o por terceros, sobre inmuebles de su propiedad. Los ingresos se miden en base al precio de venta pactado por las unidades habitacionales y se reconocen en los resultados cuando el cliente -promitente comprador- y la compañía cumplen con todo lo pactado en los respectivos contratos y hace posesión efectiva del bien, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en el rubro de Obras en ejecución en el Activo y son registrados con cargo a resultados cuando se transfieren al cliente las unidades habitacionales.- Los ingresos y gastos no relacionados directamente con el proceso de construcción se imputan con cargo a los resultados del año en base a los modalidades de realización y devengamiento.

## 3. ESTIMACIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración 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 Compañía se encuentran basadas en la experiencia de la compañía, 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

compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración. La principal estimación y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles de las propiedades de inversión que se evalúan al cierre de cada año.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

El ajuste conciliatorio de impuestos a la renta diferidos consistió en el reconocimiento de los impuestos diferidos originados por aquellos ajustes conciliatorios que se identificaron al Adoptar las NIIF en el año 2011, donde se crearon diferencias temporarias entre las bases financieras y tributarias de la Compañía.

#### 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La compañía tiene los siguientes riesgos financieros: Riesgos de mercad (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, Riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y Riesgo de precio).- Riesgo de crédito y Riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía, a cargo de la Gerencia General, se concentra principalmente en minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

##### a) Riesgo de mercado:

Por cada proyecto inmobiliario, se genera la captación de los clientes- promitentes compradores por las cuotas de entradas de viviendas, y se realiza la escritura de promesa de compraventa.- Con el ingreso de dinero anticipado y con fondos propios se inicia la construcción del proyecto, y en la misma medida se avanza en la construcción de las unidades habitacionales.

En el inicio de la ejecución del proyecto, se aseguran las compras de los materiales principales, para precisamente asegurar los costos en el mercado y con esto no sufrir algún impacto negativo en caso de alguna variación en precios.- Los rubros importantes y críticos son: tuberías, relleno, acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y mano de obra.

Durante la ejecución de la obra, la Gerencia y el equipo financiero hacen seguimiento permanente a los costos de construcción, al avance de obra, al flujo de caja y a la calidad de la obra, controlando todos estos aspectos se logra, en la mayoría de los casos, salvo situaciones extraordinarias, obtener un resultado acorde a las proyecciones iniciales.

##### b) Riesgo de crédito:

En el desarrollo de los proyectos, la Compañía trabaja con los anticipos captados de los clientes- promitentes compradores en un flujo normal, y de existir algún retraso en la captación, ocasionado por la mora extrema de los clientes, se recurre a los bancos para obtener créditos que sustenten provisionalmente el déficit transitorio.

Los riesgos mayores sobre crédito, más bien se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. Existen ciertos casos de proveedores muy antiguos con una relación contractual y personal muy estrecha con el mayor accionista de la Compañía y sus altos directivos, además de la conocida experiencia crediticia y/o respaldo financiero de sus representantes, que permite obviar la recepción de pólizas de seguro.

Los excedentes ocasionales de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en bancos privados que, además de generar seguridad, permitan obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

**c) Riesgo de liquidez:**

La Compañía fondea su operación, principalmente con la captación de los anticipos de clientes- promitentes compradores- por cada proyecto que ejecuta. Se reciben anticipos y se avanza en la construcción de las unidades de vivienda, esto permite obtener liquidez para cubrir los costos directos e indirectos de cada trabajo. Además, las obras generan una contribución marginal que permita cubrir los gastos administrativos y generar una utilidad razonable.

Otra fuente de capital de trabajo que la Compañía tiene es su propia liquidez por excedentes de ejercicios anteriores y su patrimonio. En casos esporádicos, se obtienen créditos de corto plazo, tales como sobregiros diarios; o en ciertos casos créditos de mediano plazo para mitigar cualquier desfase en el flujo de caja de alguna obra en particular.

En el presente año se ha continuado desarrollando las etapas subsiguientes en la urbanización Santa Inés en la Ciudad de Machala, las Etapas 5, 6 y 7, son las que actualmente siguen en ejecución, villas que estima estarán terminadas en el segundo semestre del 2015.

## **5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **Categorías de instrumentos financieros**

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

	31-12-2013		31-12-2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	152.139	0	393.272	0
INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑIA	300.000	3.023.443	300.000	2.373.443
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES	350.908	0	1.358.297	0
ANTICIPOS A PROVEEDORES	1.454.940	0	1.197.491	0
OTROS ACTIVOS	421.980	0	337.353	0
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	840.672	0	489.948	0
	<b>3.520.639</b>	<b>3.023.443</b>	<b>4.076.361</b>	<b>2.373.443</b>
PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
PRESTAMOS CONS INSTITUCIONES FINANCIERAS	406.275	0	1.798.012	0
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES	321.693	0	338.542	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	409.814	0	208.398	0
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS	3.202.969	0	3.009.042	0
	<b>4.340.751</b>	<b>0</b>	<b>5.353.994</b>	<b>0</b>

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo y otros activos y pasivos financieros, valorados al costo amortizado, se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

## 6. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2013	31-12-2012
FONDOS ROTATIVOS	63.740	63.740
BANCOS	102.440	329.532
SOBREGIRO BANCARIO	(14.041)	0
	<b>152.139</b>	<b>393.272</b>

Por las características del negocio, en forma ocasional y por períodos cortos la Compañía mantiene disponibilidades adicionales de efectivo, las cuales son invertidas en documentos o depósitos a corto plazo.

## 7. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2013	31-12-2012
CARTERA EN PODER DE TERCEROS		
CARACOL	0	568.270
SANTA INES (1)	350.908	790.027
	<b>350.908</b>	<b>1.358.297</b>

- (1) Corresponde a cartera de cuentas por cobrar originadas por la venta de unidades habitacionales del proyecto urbanístico Santa Inés, en la ciudad de Machala, esta cartera se originó por los créditos directos concedidos a los distintos propietarios de las viviendas.

## 8. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA E IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades por el ejercicio económico 2013 calcularán el impuesto causado aplicando la tarifa del 15% sobre el valor de las utilidades que reinviertan en el país y la tarifa del 23% sobre el resto de las utilidades.- En la compañía, a las utilidades de ejercicio 2013 se aplicó el 15% de participación de trabajadores en las utilidades y el 22% de impuesto a la renta sobre las mismas. El Impuesto a la renta, difiere del cálculo al aplicar las referidas tarifas, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta del año terminado el 31 de diciembre del 2013:

<b>CONCILIACION TRIBUTARIA - 2013</b>	<b>31-12-2013</b>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	228.520
MENOS- 15 % PARTICIPACION A TRABAJADORES	<u>(34.278)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	194.242
MÁS GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>39.946</u>
UTILIDAD GRAVABLE	234.188
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2013	<u>51.521 (1)</u>
<b>CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA 2013</b>	
ANTICIPOS DE IMPUESTO A LA RENTA 2013	33.413
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO 2013	<u>(51.521) (1)</u>
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	<u>(18.108)</u>

## 9. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

El costo de Obras en Proceso, corresponde a los costos acumulados e incurridos en obras civiles que comprende la construcción de soluciones habitacionales en urbanizaciones propiedad de compañías y partes relacionadas bajo contratos de margen sobre costo.

	<b>31-12-2013</b>	<b>31-12-2012</b>
SANTA INES	1.587.356	3.177.088
OTROS	<u>1.046</u>	<u>65.640</u>
	<u>1.588.402</u>	<u>3.242.728</u>

## 10. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2013	31-12-2012
FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA LIPIDAVA	0	59.659
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS LIPIDAVA (1)	205.487	175.405
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO BALI (2)	1.964.331	1.376.000
	<u>2.169.818</u>	<u>1.611.064</u>

- (1) "Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos Lipidava" constituido mediante escritura pública el 16 de agosto del 2009. El patrimonio del fideicomiso se encuentra conformado por recursos aportados por la Compañía principalmente por cartera de vivienda originada por las ventas de las unidades habitacionales de la urbanización Santa Inés, además de los activos, pasivos y contingentes que se desarrollen en virtud del propósito del fideicomiso. Tiene como finalidad de administrar los flujos provenientes de la recaudación de la cartera aportada por la Compañía, los cuales servirá como fuente de pago de las obligaciones contraídas por el fideicomiso con las instituciones del sistema financiero nacional.
- (2) "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali" constituido mediante escritura pública el 9 de abril del 2012. El patrimonio del fideicomiso se encuentra conformado por aporte de US\$1.000 en efectivo y por el aporte de US\$1.375.000, equivalente al 50% del valor de un inmueble que consiste en: cinco hectáreas cincuenta y tres centésimas, conformado por dos lotes de terreno unificados en un solo cuerpo ubicado en la vía la puntilla – La Aurora en la parroquia "Las Lojas" cantón Daule, según certificado emitido por el registrador de la propiedad del cantón Daule. Tiene como finalidad el desarrollo de un proyecto inmobiliario una vez alcanzado el punto de equilibrio, y con el dinero que llegare a ser entregado por los constituyentes y por los reservantes en cumplimiento con los contratos de reserva.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía registró la parte proporcional que le corresponde del incremento patrimonial del Fideicomiso Bali, por un valor de US\$ 588,331,29, originado al revaluar el terreno descrito en el párrafo anterior, Avalúo practicado en diciembre del 2011 por un perito independiente y considerado en el patrimonio autónomo.- Por lo expuesto el nuevo valor del referido terreno es US\$ 3,926,662.57 y el derecho fiduciario a dicha fecha tenía un valor de US\$ 1,983,331.29

## 11. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2013	31-12-2012
FIDEICOMISO SANTA INES	135.166	156.203
FIDEICOMISO VIG I	43.013	44.253
FIDEICOMISO INMOBILIARIO BALI	0	(9.668)
EMPLEADOS	96.953	80.866
RETENC. JUDICIAL	58.316	50.395,00
OTROS	88.532	15.304
	<u>421.980</u>	<u>337.353</u>

## 12. INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑIAS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	Porcentaje participación		Valor en libras		Actividad
	31 de diciembre		31 de diciembre		
	2013	2012	2013	2012	
ETINAR S. A.	39,64%	39,64%	2.373.443	2.373.443	Constructora
XOTERRENOS S. A.	85,00%	0,00%	650.000	0	Inmobiliaria
			<u>3.023.443</u>	<u>2.373.443</u>	

ETINAR.- Esta inversión en acciones está contabilizada al costo, debido a que la Compañía no participa significativamente en la dirección y control de la misma. Incluye además US\$291,467 de aportes entregados a esta compañía mediante la capitalización de deudas que mantenía Etinar con Lipidava y que se encuentra registrado como un aporte para futura capitalización en el patrimonio de Etinar S.A.

Xoterreno S.A.- Es propietaria del inmueble que consiste en un lote de terreno identificado como 5.B de la manzana No. 35-74, en el sector de Chipipe, Cantón Salinas.

## 13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	EDIFICIO	TERRENOS	TOTAL
<b>COSTO</b>			
PROPIEDADES - DEPARTAMENTOS	641.244	266.026	907.270
DEPRECIACIÓN	(96.185)	0	(96.185)
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>	<u>545.059</u>	<u>266.026</u>	<u>811.085</u>
<b>COSTO</b>			
PROPIEDADES - DEPARTAMENTOS	640.435	266.026	906.461
DEPRECIACIÓN	(128.249)	0	(128.249)
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013</b>	<u>512.186</u>	<u>266.026</u>	<u>778.212</u>

#### 14. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	Intereses		
	%		
		31-12-2013	31-12-2012
<b>OBLIGACIONES A CORTO PLAZO</b>			
BANCO DEL PACÍFICO S.A.	8,95	406.275	1.740.803
FONDO ROTATIVO BALI		0	57.209
		<u>406.275</u>	<u>1.798.012</u>

#### 15. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

<b>OBRAS:</b>		
SANTA INÉS 1ERA. Y DA. ETAPA	72.766	101.772
SANTA INÉS DE LA 3ERA A LA 7MA. ETAPA	205.498	194.950
OTROS	43.429	41.820
	<u>321.693</u>	<u>338.542</u>

#### 16. ANTICIPOS DE CLIENTES – PROMITENTES COMPRADORES

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2013	31-12-2012
<b>OBRAS:</b>		
SANTA INÉS DE LA 3ERA. A LA 7MA. ETAPA	3.692.677	4.238.656
OTROS	462.746	235.389
	<u>4.155.423</u>	<u>4.474.045</u>

Corresponde a los anticipos recibidos de los clientes – promitentes compradores, por las obras en curso, conjunto habitacionales en las urbanizaciones promocionadas por la Compañía.

#### 17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y del 2012, las Cuentas por cobrar a compañía relacionada Etinar S. A. era de US\$ 840.672 y US\$489.948 y Cuentas por pagar por US\$ 3.202.969 y US\$ 3.009.042 respectivamente. Se considera bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía.

Las transacciones entre compañía relacionada, corresponden a los saldos pendientes por préstamos de efectivo efectuadas entre relacionadas y por valores pendientes de pago por

reposición de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales.- Los saldos por cobrar y por pagar antes indicados no devengan intereses y la Administración estima que serán liquidados en el periodo siguiente.

Al 31 de diciembre del 2013 los saldos de las Cuentas por cobrar y por Pagar con la compañía relacionada no estaban aún terminados de analizar y conciliar los auxiliares individuales con los respectivos saldos del estado de situación. La Administración de la Compañía para el efecto contrató un profesional independiente quien, a la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, continua con la fase final del proceso de conciliación de las Cuentas por cobrar, cuentas por pagar y transacciones con partes relacionadas.

Así mismo al 31 de diciembre del 2013 y del 2012 no se terminó de analizar y conciliar la cuenta de Anticipos a proveedores que a dichas fechas tenían saldos por US\$ 1,454,940 y US\$ 1,197,491 respectivamente.

#### 18. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2013	31-12-2012
DEPÓSITOS POR CONFIRMAR	106.010	130.392
RETENCIONES DE FONDO DE GARANTIA	26.616	20.323
ALFAREDES S.A.	200.000	0
IMPUESTOS POR PAGAR	40.551	21.007
OTRAS	36.637	36.676,00
	<u>409.814</u>	<u>208.398</u>

#### 19. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2012	Adiciones (Disminuciones)	31-12-2013
DÉCIMO TERCER SUELDO	1.116	1.000	2.116
DÉCIMO CUARTO SUELDO	1.552	0	1.552
VACACIONES	1.516	500	2.016
FONDO DE RESERVA	182	818	1.000
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	125.183	34.278	159.461
ROLES POR PAGAR -SUELDOS	11.001	(9.001)	2.000
INTERESES POR PAGAR	86.543	(52.293)	34.250
	<u>227.093</u>	<u>(24.698)</u>	<u>202.395</u>

	31-12-2011	Adiciones (Disminuciones)	31-12-2012
DÉCIMO TERCER SUELDO	1.033	83	1.116
DÉCIMO CUARTO SUELDO	1.502	50	1.552
VACACIONES	975	541	1.516
FONDO DE RESERVA	182	0	182
PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	89.775	35.408	125.183
ROLES POR PAGAR -SUELDOS	11.001	0	11.001
INTERESES POR PAGAR	13.847	72.696	86.543
	<u>118.315</u>	<u>108.778</u>	<u>227.093</u>

## 20. OBLIGACIONES FIDUCIARIAS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2013	31-12-2012
FIDEICOMISO MERCANTIL URBANIZACIÓN CARACOL	20.000	423.000
FIDEICOMISO MERCANTIL TITULARIZACIÓN DE CARTERA INMOBILIARIA HIPOTECARIA TICIHG VIG-UNO	41.975	74.987
	<u>61.975</u>	<u>497.987</u>

## 21. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 185,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una, US\$7.400.

## 22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2013	31-12-2012
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	17.398	16.547
HONORARIOS PROFESIONALES	39.397	27.377
MANTENIMIENTO	743	2.763
SEGURO DE VEHÍCULOS	631	1.087
SUMINISTROS Y MATERIALES	47.564	15.179
SERVICIOS BÁSICOS	7.754	2.705
IMPUESTOS MUNICIPALES	56.355	21.307
CONTRIBUCIÓN A SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS	20.880	8.790
DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES	32.063	32.062
COSTOS DE OPERACIÓN	0	106.893
OTROS	40.602	27.832
	<u>263.387</u>	<u>262.542</u>

### 23. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES:

#### a. Código orgánico de la producción, comercio e inversiones (COPCI)

Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del próximo año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

#### b. Ley de fomento ambiental y optimización de los ingresos del estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- Los vehículos híbridos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con IVA tarifa 12%.
- Los vehículos híbridos o eléctricos cuyo precio de venta supere US\$35,000 están gravados con ICE en tarifas que van del 8% al 32%.
- Cambio en la forma de imposición del ICE para los cigarrillos, bebidas alcohólicas y cervezas.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.

Se establece el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables, considerando como hecho generador embotellar en envases plásticos no retornables, utilizados para contener bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua. En el caso de bebidas importadas, el hecho generador será su desaduanización.

#### 24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2012, por cuanto no lo considera necesario.- Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

#### 25. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de aprobación y emisión de los estados financieros, 14 de Agosto del 2014, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos.



ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.

Representante Legal



ING. COM. ABEL JIMÉNEZ COLOMA

Contador RUC # 0909361966001