



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB MZA E CALLE 3era VILLA 16
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 2014

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
URBANIZACION RIO QUAYAS CLUB MZA E CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas

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 2014, 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 usadas y la 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 bases para calificar la opinión de auditoría

Bases para calificar la opinión

6.- Al 31 de diciembre del 2014, tal como se explica en la Notas 17(a) a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía saldos en Cuentas por Cobrar a relacionadas por US\$ 581,465 (al 31 de diciembre del 2013, US\$ 800,778) y en Cuentas por pagar a relacionadas US\$ 1,225,418. (al 31 de diciembre del 2013 US\$ 3,202,969). En estas cuentas no se había terminado de conciliar los saldos de cada una de las compañías relacionadas con las cuentas respectivas del mayor.- A la fecha del presente Informe de auditoría, la Administración de la Compañía continúa en la fase final del proceso de conciliación.- Por lo expuesto no fue posible determinar la razonabilidad de los saldos de las citadas



EUGENIO RODRIGUEZ MITE

ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
URBANIZACION RIO GUAYAS CLUB MZA E CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL – ECUADOR

Cuentas por cobrar, Cuentas por pagar y de las transacciones con partes relacionadas; tampoco fue posible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos. Así mismo al 31 de diciembre del 2014, por la misma causa, no fue posible verificar la razonabilidad de los saldos deudores registrados en la cuenta fideicomiso mercantil de administración de flujos por US\$265,121 (Nota 10); Cartera por cobrar - clientes US\$ 188,577 (Nota 7) y Fideicomiso Santa Inés por US\$ 135,166 (Nota 11), saldos que la compañía está analizando.

Opinión con salvedades

7.- En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el párrafo anterior *bases 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 2014, 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 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 2014, los cuales se presentan en forma separada de éstos estados financieros.

9.- El presente servicio de auditoria de los estados financieros adjuntos, por el ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2014, fue contratada el 5 de diciembre del 2014, y los referidos estados financieros se aprobaron por la administración el 18 de mayo del 2015, atraso originado por complicaciones de la Compañía en la transición al reestructurar el personal del 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 2014, de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. será presentado por separado con los correspondientes anexos suplementarios exigidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI), plazo que esta vencido a la fecha.

Eugenio Rodríguez Mite
ING-COM

Guayaquil, 7 de julio de 2015
RNAE 200 RNC No. 10.754

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

	<u>NOTAS</u>	Al 31 de Diciembre del 2014	Al 31 de Diciembre del 2013
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	6	164.187	152.139
INVERSION EN CERTIFICADO DE DEPOSITO - PROMERICA		0	300.000
CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES	7	188.577	350.908
CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS	17	581.465	800.778
ANTICIPO A PROVEEDORES	8	2.168.937	1.454.940
OTROS ACTIVOS	11	931.403	421.980
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		4.034.569	3.480.745
ACTIVOS NO CORRIENTES			
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	9	233.026	1.588.402
DERECHOS FIDUCIARIOS	10	1.847.381	2.169.818
INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑIAS	12	691.511	3.063.337
PROPIEDADES DE INVERSION	13	674.151	778.212
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	17	2.373.444	0
OTROS ACTIVOS		8.706	8.706
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		5.828.219	7.608.475
TOTAL ACTIVOS		9.862.788	11.089.220
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	14	324.021	406.275
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES	15	271.871	321.693
ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES	16	4.504.769	4.155.423
CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS	17	1.225.418	3.202.969
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	19	56.807	18.108
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	18	490.605	409.814
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	20	65.450	202.395
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		7.138.947	8.716.677
PASIVOS NO CORRIENTES			
OTROS PASIVOS		16.771	61.925
TOTAL PASIVOS		7.155.718	8.778.652
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
CAPITAL SOCIAL	21	7.400	7.400
RESERVA LEGAL	2.14	5.797	5.797
RESERVA DE CAPITAL	2.15	899.138	899.138
RESULTADOS ACUMULADOS DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	2.15	(1.209.643)	(1.209.643)
RESULTADOS ACUMULADOS DE AÑOS ANTERIORES		2.292.996	1.875.824
RESERVA POR REVALORIZACION EN FIDEICOMISO - BALI	10.2	473.842	588.331
UTILIDAD DEL EJERCICIO		237.540	142.721
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		2.707.070	2.310.563
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		9.862.788	11.089.220

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. COM. GUILHERMO JOAQUIN A.
Representante Legal

ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ryc # 0913046376001

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

	<u>NOTAS</u>	<u>Ejercicio</u> <u>2014</u>	<u>Ejercicio</u> <u>2013</u>
ESTADO DE GANANCIAS, COSTOS Y GASTOS			
INGRESOS			
VENTAS DE VIVIENDAS		4.154.796	4.956.144
OTROS INGRESOS		<u>134.913</u>	<u>150.869</u>
INGRESOS POR VENTAS		4.289.709	5.107.013
COSTOS DE VIVIENDAS VENDIDAS		<u>(3.661.701)</u>	<u>(4.582.314)</u>
MARGEN BRUTO		628.008	524.699
COSTOS Y GASTOS DE OPERACION			
GASTOS DE ADMINISTRACION	22	180.078	263.387
GASTOS FINANCIEROS		<u>81.988</u>	<u>32.792</u>
TOTAL COSTOS Y GASTOS DE OPERACION		262.066	296.179
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES		365.942	228.520
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	19	<u>(54.891)</u>	<u>(34.278)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		311.051	194.242
IMPUESTO A LA RENTA	19	<u>(73.511)</u>	<u>(51.521)</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		237.540	142.721
OTRO RESULTADO INTEGRAL:		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		237.540	142.721

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal


ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador, Ruc # 0913044376001

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

	Capital Acciones	Reserva Legal	Reserva de Capital	Reserva por Revalorización en Fideicomiso Bali	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados provenientes por Adopción primera vez de las NIIF	Utilidad del Ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	7,400	5,797	899,138	0	1,750,215	(1,209,643)	148,849	1,581,756
TRANSFERENCIA UTILIDAD 2012							(148,849)	0
REVALORIZACIÓN TERRENO FIDEICOMISO BALI				588,331				588,331
OTROS					(2,240)			(2,240)
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL -- UTILIDAD DEL EJERCICIO 2013							142,721	142,721
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	7,400	5,797	899,138	588,331	1,876,824	(1,209,643)	142,721	2,310,568
TRANSFERENCIA UTILIDAD 2013					142,721		(142,721)	0
TRANSFERENCIA POR VENTA DE TERRENOS NOTA 10 (2)				(114,489)	114,489			0
AJUSTE DE PROVISIONES DE AÑOS ANTERIORES					158,962			158,962
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL -- UTILIDAD DEL EJERCICIO 2014							237,540	237,540
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	7,400	5,797	899,138	473,842	2,292,996	(1,209,643)	237,540	2,797,070

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTES INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal


ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

	Ejercicio <u>2014</u>	Ejercicio <u>2013</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	790.339	1.524.300
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS	(1.393.335)	(449.239)
TRANSFERENCIA DE COSTO DE OBRAS EN PROCESO NETO DE ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES	1.704.722	1.335.704
GASTOS FINANCIEROS	(81.988)	(32.792)
RETENCIONES DE IMPUESTOS PAGADOS A TERCEROS		19.276
IMPUESTO A LA RENTA PAGADO	(34.812)	(33.413)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>984.926</u>	<u>2.363.836</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN		
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
RECUPERACIÓN DE INVERSIÓN EN CERTIFICADO DE DEPÓSITO	300.000	0
RESTITUCIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS	322.437	29.577
INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑÍAS	0	(650.000)
DISMINUCIÓN DE PROPIEDAD DE INVERSIÓN	71.999	0
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>694.436</u>	<u>(620.423)</u>
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN		
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS, NUEVOS PRESTAMOS	1.409.249	
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS, PAGOS	(1.291.503)	(1.391.737)
OTROS PASIVOS, PAGO DE OBLIGACIONES FIDUCIARIAS	(26.822)	(436.012)
(DECREMENTO) INCREMENTO EN COMPAÑÍAS RELACIONADAS	(1.758.238)	(156.797)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(1.667.314)</u>	<u>(1.984.546)</u>
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES:		
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DURANTE EL AÑO	12.048	(241.133)
SALDO AL INICIO DEL AÑO	152.139	393.272
SALDOS AL FINAL DEL EJERCICIO (NOTA 8)	<u>164.187</u>	<u>152.139</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.
(Continuación)

	Ejercicio <u>2014</u>	Ejercicio <u>2013</u>
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO DEL PERIODO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD DEL PERIODO	<u>237.540</u>	<u>142.721</u>
AJUSTES – GASTOS QUE NO REQUIEREN DESEMBOLSOS DE EFECTIVO		
DEPRECIACIÓN	32.062	32.063
AJUSTE EN PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0	810
PROVISIÓN PARA 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	54.891	34.278
PROVISIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA, NETO DE PAGO	<u>56.807</u>	<u>18.108</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO AJUSTADA	<u>381.300</u>	<u>227.980</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
DECREMENTO EN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	162.331	999.601
INCREMENTO EN ANTICIPOS A PROVEEDORES	(713.997)	(257.057)
DECREMENTO EN CRÉDITO TRIBUTARIO	0	19.276
INCREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0	(84.627)
INCREMENTO EN OTROS ACTIVOS	(509.423)	
DECREMENTO COSTO DE OBRAS EN PROCESO	1.355.376	1.654.326
DECREMENTO EN CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	(49.822)	
INCREMENTO/ DECREMENTO EN ANTICIPOS DE CLIENTES – PROMITENTES COMPRADORES	349.346	(318.622)
DECREMENTO /INCREMENTO EN IMPUESTOS A LA RENTA POR PAGAR	(18.108)	(2.632)
INCREMENTO EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	60.791	184.567
DECREMENTO EN GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>(32.868)</u>	<u>(58.976)</u>
	<u>603.626</u>	<u>2.135.856</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>984.926</u></u>	<u><u>2.363.836</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal


ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013 (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

6

1. OBJETO Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

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 con 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 por el ejercicio económico por los doce meses terminados el 31 de diciembre del 2014 fueron emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía el 18 de Mayo de 2015.

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
2014	3.70

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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 2014 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.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013 (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

7

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.1 Bases de preparación de estados financieros

En cumplimiento de las NIIF, PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. prepara estados financieros consolidados con las compañías subsidiarias y asociadas Xoterrenos S.A., Representaciones y Ventas S.A. Constructora Arrecife S.A. Loderca S.A. y las compañías Inalcante S.A. y Villaule S.A (Acuerdos conjuntos) y los 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 compañía y de los fideicomisos 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 las compañías subsidiarias, asociadas y compañías de acuerdos conjuntos y los Fideicomisos: 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 2014 no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

2.2 Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros consolidados.

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2014 o posteriormente

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

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y a la NIC 27 Entidades de Inversión. Las modificaciones a la NIIF 10 proporcionan una definición de entidad de inversión y requieren que una entidad que cumple con esta definición, no consolide sus subsidiarias, sino que mida las subsidiarias a valor razonable con cambios en los resultados en sus estados financieros separados y consolidados. La Compañía no tiene subsidiarias consideradas entidades de inversión.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.2. Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros consolidados (continuación)

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

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a la NIC 32 Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros por primera vez en el presente año. Dichas modificaciones explican los requerimientos inherentes a la compensación de activos financieros y pasivos financieros. Específicamente, las modificaciones explican el significado: "actualmente, tiene un derecho exigible legalmente a compensar los importes reconocidos" y "realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".

La Compañía ha evaluado si algunos de sus activos financieros o pasivos financieros que califiquen para compensación según el criterio establecido en las modificaciones y concluyó que la aplicación de las modificaciones no ha tenido impacto en los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 36 Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a la NIC 36 *Revelaciones de Importe Recuperable para Activos No Financieros* por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 36 omiten el requerimiento de revelar el importe recuperable de una Unidad Generadora de Efectivo (UGE) a la que la plusvalía u otros activos intangibles con largas vidas útiles habían sido asignados cuando no existía deterioro o reverso con respecto a la UGE. Asimismo, las modificaciones agregan requerimientos de revelación adicionales que se aplican cuando se mide el importe recuperable de un activo o una UGE a valor razonable menos los costos de disposición. Estas nuevas revelaciones incluyen la jerarquía del valor razonable, suposiciones clave y técnicas de valoración aplicadas, en conjunción con la revelación requerida por la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.

Modificaciones a la NIC 39 Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a la NIC 39 Novación de Derivados y Continuación de la Contabilidad de Cobertura por primera vez en el presente año. Las modificaciones a la NIC 39 son más flexibles con el requerimiento de discontinuar la contabilidad de cobertura cuando un derivado, designado como instrumento de cobertura, es novado bajo ciertas circunstancias. Las modificaciones, además, explican que cualquier cambio al valor razonable de los derivados, designados como instrumento de cobertura, producto de la novación debe incluirse en la evaluación y medición de la efectividad de cobertura.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.2. Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros consolidados (continuación)

CINIIF 21 Gravámenes

La Compañía no aplicó el CINIIF 21 Gravámenes por primera vez en el presente año. El CINIIF 21 hace referencia a cuándo reconocer un pasivo para pagar un gravamen impuesto por el Gobierno. La interpretación define un gravamen y especifica que el evento obligante que da origen al pasivo es la actividad que genera el pago del gravamen, en conformidad con la legislación. La interpretación proporciona guías para determinar cómo registrar diferentes tipos de gravámenes, en especial, explica que ni la presión económica ni la hipótesis de negocio en marcha implican que una entidad tenga la obligación presente de pagar un gravamen que se producirá por operar en un periodo futuro.

NIIF 13 - Medición del Valor Razonable

La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros e instrumentos no financieros, para los cuales, otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable, excepto por pagos basados en acciones, los cuales están dentro del ámbito de aplicación la NIIF 2; pagos por arrendamientos, los cuales están dentro del alcance de la NIC 17 - Arrendamientos; y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Asimismo, la compañía aplicó la NIIF 13 durante el año 2014, en la parte que es similar a la NIC 39 Instrumentos Financieros- Reconocimiento y medición, norma que aún está vigente.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.2. *Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros consolidados (continuación)*

Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de partidas en otro resultado integral

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las enmiendas introducen una nueva terminología para el estado del resultado integral y estado de resultados, cuyo uso no es obligatorio. En virtud de las modificaciones a la NIC 1, el estado del resultado integral cambia su nombre por el "estado del resultado del periodo y otro resultado integral" (y el "estado de resultados" pasa a denominarse como el "estado de utilidad o pérdida"). Las modificaciones de la NIC 1 conservan la opción de presentar el resultado del periodo y otro resultado integral en un único estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del periodo cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado para reflejar los referidos cambios. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del periodo, la utilidad integral y el resultado integral total.

Las mejoras anuales a las NIIF 2009 - 2012 han presentado una serie de modificaciones a las NIIF. Las modificaciones que son relevantes para la Compañía son las modificaciones a la NIC 1 con respecto a cuándo se requiere un estado de situación financiera al principio del periodo anterior (tercer estado de situación financiera) y las notas relacionadas a presentar.

Modificaciones a la NIC 1 – Presentación de estados financieros

Las enmiendas especifican que se requiere un tercer estado de situación financiera cuando a) una entidad aplica una política contable retroactivamente o realiza una reexpresión retroactiva o reclasificación de partidas en sus estados financieros, y b) la aplicación retroactiva, reformulación o reclasificación tiene un efecto material en la información contenida en el tercer estado de situación financiera. Las enmiendas especifican que las notas correspondientes, no son necesarias para acompañar el tercer estado de situación financiera. La Compañía no ha realizado cambios retroactivos que requieran la presentación de esta información.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.3. Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten aplicación anticipada. Un detalle es como sigue:

NIIF	Título	Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Agricultura. Plantas productoras	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 19	Planes de beneficios definidos. Aportaciones de los empleados	Julio 1, 2014
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2010 – 2012	Julio 1, 2014 con excepciones limitadas
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2011 – 2013	Julio 1, 2014

NIIF 9 Instrumentos financieros

En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.3. Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas

NIIF 9 Instrumentos financieros

Los requisitos claves de la NIIF 9:

Todos 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. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.

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 periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014 se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.3. Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas (continuación)

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes (continuación)

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5 reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la Obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Gerencia de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 11 Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan lineamientos para determinar cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio, según la definición de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Específicamente, las modificaciones establecen que deberían aplicarse los principios relevantes de contabilidad de combinaciones de negocios de la NIIF 3 y de otras normas (por ejemplo, NIC 36 Deterioro de Activos, con respecto a la prueba de deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se ha distribuido la plusvalía en una adquisición de una operación conjunta). Deben utilizarse los mismos requisitos para la formación de una operación conjunta si, y solo si, un negocio existente es aportado a la operación conjunta por una de las partes que participa en ella.

También se requiere a un operador conjunto, revelar la información relevante solicitada por la NIIF 3 y otras normas de combinación de negocios.

Las modificaciones a la NIIF 11 se aplican de manera prospectiva, para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. La Gerencia de la compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.3. Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas (continuación)

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Gerencia de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos.

Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41: Agricultura: Plantas Productoras

Las modificaciones a la NIC 16 y NIC 41 definen el concepto de planta productora y requieren que los activos biológicos que cumplan con esta definición sean contabilizados como propiedad, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16, en lugar de la NIC 41. El producto agrícola de plantas productoras se sigue contabilizando según la NIC 41. La Compañía no se dedica a actividades agrícolas.

Modificaciones a la NIC 19: Planes de Beneficios Definidos: Aportaciones de los empleados

Las modificaciones a la NIC 19 explican cómo deberían contabilizarse las aportaciones de los empleados o terceras partes que se encuentren vinculadas a los planes de beneficios definidos, mediante la consideración de si dichos beneficios dependen del número de años de servicio del empleado.

Para las aportaciones que son independientes del número de años de servicio, la entidad los puede reconocer como una reducción en el costo del servicio en el periodo en el que se preste el servicio o atribuirlos a los periodos de servicio del empleado utilizando el método de la unidad de crédito proyectado, mientras que las aportaciones que dependen del número de años de servicio, se requiere que la entidad los atribuya a los años de servicio del empleado.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.6.2. 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.- 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.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

- 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 2014 y 2013 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.

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2014, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.7 Costo de obras en proceso

Corresponde a 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. 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 y liquidadas en el segundo semestre de 2016.

2.8 Inversiones en acciones de compañías

Basados en la *NIC 27 Estados financieros separados*, la entidad podría elegir, sujeta a los requerimientos de esta norma, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas se contabilizan al costo, o de acuerdo con la *NIIF 9 Instrumentos Financieros*.- La compañía no aplicó a sus estados financieros separados las modificaciones a la *NIC 27*, emitidas en agosto del 2014 por cuanto éstas modificaciones entran en vigencia en Enero de 2016, dichas modificaciones permiten aplicar bajo ciertas circunstancias el método de valor patrimonial proporcional (VPP).- Por lo expuesto en los estados financieros separados adjuntos, las inversiones en acciones mantenidas en otras sociedades anónimas, se registran al costo de adquisición.- Como las referidas inversiones están registradas al costo de adquisición, los respectivos dividendos procedentes de una asociada se reconocen en el resultado cuando surge el derecho a recibirlo.

2.9 Inversión en Propiedades

La inversión en propiedades corresponden a inmuebles (departamentos y terrenos) 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 construcción 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 aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, periodo 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. 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 los departamentos que se incluyen como propiedades de inversión se estimó en 20 años.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.10 Anticipos de promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los - 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 promitente comprador hace posesión efectiva del inmueble y se formaliza la entrega de la propiedad mediante la emisión y firma de la respectiva escritura pública, momento en el que los riesgos y beneficios son transferidos legalmente al cliente.

2.11 Provisiones- beneficios sociales a los empleados

Beneficios de corto plazo:

Se registran en el rubro beneficios sociales del estado de situación financiera, 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 cuanto sólo cuenta con dos trabajadores, no representa un pasivo relevante al 31 de diciembre del 2014 y del 2013.

2.12 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.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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 en el 2014 el 22% (en el 2013 el 22%) de las utilidades gravables, la cual se puede reducir al 12%, si las utilidades son reinvertidas formalmente por el contribuyente durante el año siguiente, en este caso 2015.

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 redujo progresivamente, desde el 2011 con el 24% y a partir del 2013 en adelante al 22%.- al 31 de diciembre del 2014, no observe ninguna diferencia temporaria en los activos y pasivos que origine impuesto diferido alguno.

2.13 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 2014 y 2013, no existen dividendos declarados pendientes de pago.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.14 Reserva legal

La cuenta Reserva legal presenta al cierre de cada año, el monto de las utilidades apropiadas a dicha reserva por la Compañía, la cual según la Ley 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.

2.15 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 se presenta como parte de los Resultados acumulados.

Resultados acumulados por 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.

2.16 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por partes relacionadas o por terceros, sobre terrenos de su propiedad. Los ingresos se reconocen y miden en función del avance de las obras medido en base a los cobros efectivos recibidos durante el año a los promitentes compradores – clientes.- En otros casos, se reconocen los ingresos por el precio de venta pactado por las unidades habitacionales, los cuales 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 proceso en el Activo y son registrados con cargo a resultados cuando se reconocen ingresos en base al avance a los pagos efectivos recibidos de los promitentes compradores.- en otros casos cuando transfieren al cliente las unidades habitacionales, una vez que se formulan las respectivas escrituras públicas e inscritas en el registrador de la propiedad.- Los ingresos y gastos no relacionados directamente con el proceso de construcción se imputan con cargo a los resultados del año.

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.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La compañía tiene los siguientes riesgos financieros: Riesgos de mercado (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, está 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 y de 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.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

b) Riesgo de crédito:

En el desarrollo de los proyectos, la Compañía trabaja con los anticipos captados de los clientes y de los 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.

Existen deudas antiguas por cobrar que aún se están gestionando, que a pesar de tener más de un año vencidas, existe una posibilidad razonable de poderlas cobrar; sin embargo, no se provisiona como cuentas incobrables hasta agotar las últimas gestiones de cobranza, sean estas judiciales o extrajudiciales.

Los excedentes ocasionales de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes 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 y de los 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 5ta., 6ta. y 7ma., son las que actualmente siguen en ejecución y entrega.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013 (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

26

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:

	31-12-2014		31-12-2013	
	CORRIENTE	NO CORRIENTE	CORRIENTE	NO CORRIENTE
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	164,187	0	152,139	0
INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑIA	0	691,511	100,000	3,063,337
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	188,577	0	350,908	0
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	0	2,373,444	0	0
ANTICIPOS A PROVEEDORES	2,168,937	0	1,454,940	0
OTROS ACTIVOS	931,403	0	421,980	0
CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS	581,465	0	800,778	0
	<u>4,034,569</u>	<u>3,064,955</u>	<u>3,480,745</u>	<u>3,063,337</u>
PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	524,021	0	406,275	0
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES	271,871	0	321,629	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	490,605	0	409,814	0
CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS	1,225,418	0	3,202,960	0
	<u>2,511,915</u>	<u>0</u>	<u>4,340,678</u>	<u>0</u>

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 monetaria y de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2014	2013
FONDOS ROTATIVOS	63,740	63,740
BANCOS	101,377	102,440
SOBREGIROS BANCARIOS	(930)	(14,041)
	<u>164,187</u>	<u>152,139</u>

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

27

7. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CARTERA EN PODER DE TERCEROS	<u>188.577</u>	<u>350.998</u>

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. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Gerencia de la compañía considera que estos deudores no representan riesgos de cobrabilidad por cuanto la cartera vencida no es significativa, por lo expuesto la Compañía no tiene provisión para posibles cuentas incobrables.

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
BARROS MANUEL	355.840	300.255
UGARTE AGUILAR MARIA	127.239	127.239
UGARTE AGUILA FERNANDO	24.000	24.000
SICOURET OLVERA VICTOR	86.500	86.500
IDROVO VALENCIA EALTAR	360.949	295.949
INMOCOPER S.A.	213.388	213.388
PERFILED S.A.	118.636	110.445
INESA S.A.	721.447	139.319
ROMERO BARST SANTIAGO	100.000	100.000
OTROS	60.938	57.845
	<u>2.168.937</u>	<u>1.454.940</u>

La Gerencia de la compañía considera que los Anticipos a contratos por trabajos en las urbanizaciones, no representan riesgos de cobrabilidad. Ciertos anticipos se originaron en años anteriores. Estos aún no se han liquidado por cuanto corresponden a obras de largo plazo, ocasionalmente sufren atrasos naturales.- Además con los referidos proveedores se tiene una relación de negocios desde algunos años, incluso trabajan en obras de las compañías relacionadas.

9. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

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.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CARACOL	70.898	0
SANTA INES	15.162	5.056
SANTA INES 2da. ETAPA	42.652	0
SANTA INES 3era. y 4ta ETAPA	0	118.598
SANTA INES 5ta., 6ta. Y 7ma. ETAPA	0	1.359.335
SANTA INES SHOPPING	103.268	104.367
OTROS	1.046	1.046
	<u>233.026</u>	<u>1.588.402</u>

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013 (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

28

10. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS LIPIDAVA	265.121	205.487
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO BALI	1.582.260	1.964.331
	<u>1.847.381</u>	<u>2.169.818</u>

"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.

"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\$ 1,963,331.29.

Al 31 de diciembre de 2014, el derecho fiduciario es de US\$ 1.582.260, debido a que el Patrimonio autónomo del Fideicomiso Bali disminuyó por restitución de terrenos en US\$ 764.142, a favor de las compañías Villale S.A. e Inalcante S.A. También a dicha fecha, la compañía procedió a transferir el valor de US\$ 114.489, registrado en la cuenta "Reserva por revalorización en Fideicomiso - Bali" a la cuenta también patrimonial de "Resultados acumulados de años anteriores", el mismo valor, tal como lo dispone la Nic 16 Propiedades, Planta y Equipos, en los casos de ventas de activos revalorizados.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013 (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

29

11. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FIDUCIARIA MMG TRUST ECUADOR		
INALCANTE S.A.	340.209	0
VILLAULE S.A.	41.862	0
HIERROS Y METALES S.A.(HIERRO METAL)		
PROYECTO VISTA LAGOS	119.000	0
FIDEICOMISO SANTA INES	135.166	135.166
PRESTAMOS A EMPLEADOS	121.501	96.953
RETENCION JUDICIAL	59.429	58.316
OTROS	114.236	131.545
	<u>931.403</u>	<u>421.980</u>

12. INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑIAS

Al 31 de diciembre, las inversiones en acciones consistían en:

	Participación en el capital social		Valor en libros		Patrimonio (Información referencial)
	31 de diciembre		31 de diciembre		
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
XOTERRENOS	85,00%	85,00%	650.000	650.000	531.017,80
ETINAR S.A.	0	39,64%	0	2.373.443	N/A
REPRES. Y VENTAS S.A. REVES	99,99%	99,99%	799	0	2.149,86
CONSTRUCTORA ARRECIFE S.A.	0,40%	0,40%	10	0	8.975,39
LÓDERGA S.A. (en liquidación)	1,00%	1,00%	8	0	200,00
INALCANTE S.A.	50%	50%	400	0	3.247,51
VILLAULE S.A.	50%	50%	400	0	199,80
			<u>651.617</u>	<u>3.023.443</u>	
APÓRTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL EN VIGERANO			<u>39.894</u>	<u>39.894</u>	
			<u>691.511</u>	<u>3.063.337</u>	

Al 31 de diciembre, la principal inversión es Xoterreno S.A.- Empresa adquirida durante el año 2013.- Se adquirió el 85% de las acciones en US\$ 650.000.00.- Xoterreno S.A. es una Inmobiliaria, dedicada a la compra venta, alquiler y explotación de bienes propios o arrendados. Inversión registrada al costo de adquisición. 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.

Los Estados financieros separados, de conformidad con NIC 27 son los presentados por una controladora (es decir, un inversor con el control de una subsidiaria) o un inversor con control conjunto en una participada o influencia significativa sobre ésta. Según NIC 27, LIPIDAVA S.A. podría elegir, sujeta a los requerimientos de dicha norma, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas al método del costo, o de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013 (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

39

12. INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑÍAS (CONTINUACIÓN)

Al 31 de diciembre del 2013 y 2014, la Administración de la entidad eligió continuar aplicando el método del costo al registrar sus inversiones en acciones de Xoterreno S.A. y de todas las compañías donde tiene inversiones. También se incluye en este rubro el aporte para futuras capitalizaciones que data desde años anteriores, aportes a Vigerano S.A.

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el rubro comprendía:

	31-12-2013	Movimiento neto	31-12-2014
TERRENOS	266.026	(72.810)	193.216
DEPARTAMENTOS	640.435	811	641.246
SUBTOTAL COSTO	906.461	(71.999)	834.462
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(128.249)	(32.062)	(160.311)
TOTAL	778.212	(104.061)	674.151

	31-12-2012	Movimiento neto	31-12-2013
TERRENOS	266.026	0	266.026
DEPARTAMENTOS	641.244	(809)	640.435
SUBTOTAL COSTO	907.270	(809)	906.461
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(96.185)	(32.064)	(128.249)
TOTAL	811.085	(32.873)	778.212

Estos departamentos se registran al costo de adquisición y se deprecian en 20 años esto es 5% anual.- Están libres de garantías.

14. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	Intereses	2014	2013
• BANCO DEL PACIFICO S.A.:			
Operación # 40068626; préstamo hipotecario con vencimiento en Mayo 16 de 2016	9,76%	\$24.021	0
OTROS	8,95%	0	406.275
		<u>\$24.021</u>	<u>406.275</u>

Corresponde a créditos garantizado por hipotecas sobre los siguientes bienes inmuebles - Terrenos Urbanizados y Viviendas de las etapas 1era. a la 7ma. del proyecto Santa Inés, de propiedad de la Compañía.- estos créditos son utilizados para financiar la construcción de las soluciones habitacionales.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

31

15. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
OBRAS		
SANTA INES 1era Y 2da ETAPA	111.070	72.766
SANTA INES 3era A LA 7ma ETAPA	144.574	205.498
OTROS	16.227	43.429
	<u>271.871</u>	<u>321.693</u>

16. ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
URBANIZACIÓN SANTA INES (3era A 7ma etapa)	3.907.102	3.692.677
OTROS	597.667	462.746
	<u>4.504.769</u>	<u>4.155.423</u>

Corresponde a los anticipos recibidos de los promitentes compradores - clientes, por las obras en curso, principalmente por Urbanización Santa Inés desarrollado en la ciudad de Machala, Ref. Nota 2.10.

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, las Cuentas y Documentos por Cobrar a partes relacionadas consistían en:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES		
ETINAR	387.984	389.308
MEGATRADING S.A.	33.422	373.628
BONANOVA S.A.	114.399	10.000
DENAPORT S.A.	3.241	0
JOSE MACHIAVELLO	42.419	27.842
SUBTOTAL (a)	<u>581.465</u>	<u>800.778</u>
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES		
DANIELA MACHIAVELLO NUÑEZ	1.010.058	0
LISSA MACHIAVELO NUÑEZ	941.449	0
PIERINA MACHIAVELLO NUÑEZ	421.937	0
SUBTOTAL (b)	<u>2.373.444</u>	<u>0</u>
	<u>2.954.909</u>	<u>800.778</u>

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(EXPRESADOS EN DÓLARES DE E.U.A.)**

32

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ETINAR S.A.	223.569	2.311.153
CONSTRUCORP S.A.	463.763	463.763
INMOBILIARIA MACCALMEIDA C.A.	307.860	163.794
VIGERANO S.A.	136.796	158.254
OTROS	93.430	106.005
(a)	<u>1.225.418</u>	<u>3.202.969</u>

Se considera bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en LIPIDAVA S.A. y a los familiares directos.- Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden principalmente a préstamos de efectivo efectuadas entre las relacionadas y por pago de reposiciones de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales, incluyendo trueques con proveedores.- Los saldos por cobrar y por pagar a relacionadas, antes indicados no devengan intereses.- la Administración estima que serán liquidados en el periodo siguiente.

(a) Cuentas por cobrar y Cuentas por pagar a relacionadas comerciales

Al 31 de diciembre del 2014 los saldos de las Cuentas por cobrar y por Pagar con las compañías relacionadas no estaban aún terminados de analizar y conciliar los auxiliares individuales con los respectivos saldos de las cuentas del mayor reflejadas en el estado de situación financiera. La Administración de la Compañía, a la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, continúa con la fase final del proceso de conciliación de las referidas Cuentas por cobrar, Cuentas por pagar y de las Transacciones con dichas partes relacionadas.

(b) Documentos por Cobrar por venta de acciones

Los referidos importes a cobrar se originaron por la venta del paquete accionario de propiedad de LIPIDAVA S.A. en la compañía ETINAR S.A. que consistía en el 39,64% de dichas acciones.- Venta de la Compañía a los familiares directos de los accionistas de LIPIDAVA S.A., venta a crédito pactada a 20 años plazo y con el 6% de interés anual, según contrato firmado con cada uno de los referidos deudores.

18. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
DEPOSITOS POR CONFIRMAR	156.690	106.010
RETENCIONES DE FONDO DE GARANTIA	23.046	26.616
ALFAREDES S.A.	200.000	200.000
IMPUESTOS POR PAGAR	75.718	40.551
OTRAS	35.151	35.637
	<u>490.605</u>	<u>409.814</u>

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013 (EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

33

19. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades por el ejercicio económico 2014, existía la posibilidad de calcular el impuesto causado aplicando la tarifa del 12% sobre el valor de las utilidades si se reinvierten en el país y la tarifa del 22% sobre el resto de las utilidades.- En la compañía, a las utilidades de ejercicio 2014 se aplicó el 22% de impuesto a la renta sobre las mismas.- El Impuesto a la renta, difiere del cálculo al aplicar la referida tarifa, sobre la utilidad del ejercicio, a continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y del 2013.

CONCILIACION TRIBUTARIA	2014	2013
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	365.942	228.520
MENOS 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	(54.891)	(34.278)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	311.051	194.242
MAS GASTOS NO DEDUCIBLES	23.091	39.946
UTILIDAD GRAVABLE	334.142	234.188
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (1)	73.511	51.521
CREDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTO A LA RENTA		
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	16.704	33.413
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (1)	(73.511)	(51.521)
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	56.807	18.108

20. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	31-12-2013	Movimiento neto	31-12-2014
DECIMO TERCER SUELDO	2.116	0	2.116
DECIMO CUARTO SUELDO	1.552	380	1.932
VACACIONES	2.016	501	2.517
FONDO DE RESERVA	1.000	1.000	2.000
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	159.461	(104.570)	54.891
ROLES POR PAGAR - SUELDOS	2.000	0	2.000
INTERESES POR PAGAR	34.250	(34.250)	0
TOTAL	202.395	(136.939)	65.456

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

34

20. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR (CONTINUACIÓN)

	31-12-2012	Movimiento neto	31-12-2013
DECIMO TERCER SUELDO	1.116	1.000	2.116
DECIMO 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
TOTAL	227.093	(24.698)	202.395

21. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 comprende 185,004 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una, esto es US\$7.400,16.

22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al término de los periodos, el rubro comprendía:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	17.460	17.398
HONORARIOS PROFESIONALES	41.355	39.397
MANTENIMIENTO	4.032	743
SEGURO DE VEHICULOS	0	631
SUMINISTROS Y MATERIALES	31.160	47.564
SERVICIOS BASICOS	4.064	7.754
IMPUESTOS MUNICIPALES	24.674	56.355
CONTRIBUCION A SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	0	20.880
DEPRECIACION DE PROPIEDADES	32.062	32.063
OTROS	25.271	40.602
	<u>180.078</u>	<u>263.387</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:

23. ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LEGALES: (CONTINUACIÓN)

- 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.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)**

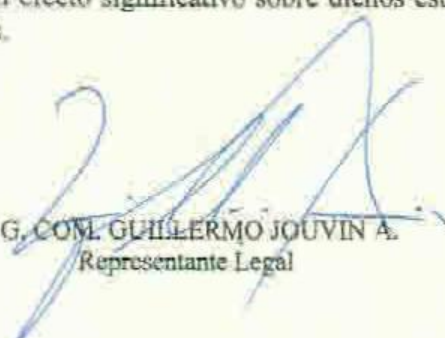
36

24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2014, 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 2014 y la fecha de aprobación y emisión de los estados financieros, 18 de mayo del 2015, 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. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001