EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL – ECUADOR

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL – ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. :

Opinión con salvedades

He auditado los estados financieros que se adjuntan de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. que comprenden el Estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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 las respectivas Notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el siguiente párrafo, *bases para calificar la opinión*, los estados financieros adjuntos, 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 2016, 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).

Bases para calificar la opinión

Al 31 de diciembre del 2016, como se explica en la Nota 7 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía saldos no terminados de conciliar en las Cuentas contables: Cuentas por Cobrar y por Pagar a compañías relacionadas por US$ 1,550,974 y US$ 1,091,807 respectivamente.- A la misma fecha, como se describe en la Nota 15, la cuenta contable Anticipos de clientes- promitentes compradores tenían saldos por US$3,884,332. Cuenta en que se registraron durante el año 2016 importantes ajustes y reclasificaciones, cuya documentación de soporte no estaba disponible.- A la fecha del presente informe, la Administración de la compañía continuaba con el proceso de análisis y conciliación de las referidas Cuentas por Cobrar y por Pagar a las compañías relacionadas. Por lo expuesto al 31 de diciembre del 2016, no fue posible determinar la razonabilidad de los saldos de las citadas cuentas, ni de las referidas transacciones, ni de los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL – ECUADOR

Fundamentos de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*. Soy auditor independiente de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los Estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los referidos Estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los Estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de la auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya la respectiva opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría

(NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL – ECUADOR

Énfasis de asunto

La auditoría de los estados financieros adjuntos, por el ejercicio económico cerrado al 31de diciembre del 2016, fue contratada el 18 de noviembre del 2016.- Los referidos estados financieros auditados se aprobaron por la administración el 24 de agosto del 2017 por atrasos en el período de transición, originados al reestructurar la Administración de la Compañía, el departamento de Contabilidad e implementar mejoras en el sistema contable.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

El correspondiente Informe de Auditoría sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) del año 2016, de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. será presentado por la compañía por separado al Servicio de Rentas Internas (SRI) con los correspondientes anexos, de conformidad con la resolución *No NAC-DCERCGC1500003218 Normas para la elaboración del Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos,* emitida por el SRI el 31 de diciembre del 2015

Eugenio Rodríguez Mite
ING. COM.
Registro No. 200 RNAE
Cel 0999 87 85 36

Guayaquil, Octubre 2 de 2017

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

	NOTAS	Al 31 de Diciembre del 2016	Al 31 de Diciembre del 2015
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	6	111.320	213.689
CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS	7	1.550.974	568.452
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	7	1.186.722	0
ANTICIPOS A PROVEEDORES	8	288.444	394.211
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	9	858.228	0
OTROS ACTIVOS	10	286.343	283.098
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**4.282.031**	**1.459.450**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
DERECHOS FIDUCIARIOS	11	1.606.348	1.582.260
INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑIAS	12	924.054	791.511
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	9	0	521.629
PROPIEDADES DE INVERSION	13	616.025	642.089
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	7	0	2.373.444
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		**3.146.427**	**5.910.933**
TOTAL ACTIVOS		**7.428.458**	**7.370.383**
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		0	224.450
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES	14	165.145	192.656
ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES	15	3.884.332	2.569.720
CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS	7	1.091.807	944.133
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	16	38.013	27.347
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	17	527.634	679.149
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		**5.706.931**	**4.637.455**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
CAPITAL SOCIAL	18	7.400	7.400
RESERVA LEGAL	2.12	5.797	5.797
RESERVA DE CAPITAL	2.13	899.138	899.138
RESULTADOS ACUMULADOS DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	2.13	(1.209.643)	(1.209.643)
RESULTADOS ACUMULADOS DE AÑOS ANTERIORES		1.519.688	2.530.535
RESERVA POR REVALORIZACION EN FIDEICOMISO - BALI		473.842	473.842
UTILIDAD DEL EJERCICIO		25.305	25.859
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		**1.721.527**	**2.732.928**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		**7.428.458**	**7.370.383**

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

	NOTAS	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
ESTADO DE GANANCIAS Y COSTOS Y GASTOS			
INGRESOS			
VENTAS DE INMUEBLES		222.699	1.000.149
OTROS INGRESOS		27.332	167.688
INGRESOS POR VENTAS	19	**250.031**	**1.167.837**
COSTO DE INMUEBLES VENDIDOS		0	(900.134)
MARGEN BRUTO		250.031	267.703
GASTOS DE OPERACIÓN			
GASTOS DE ADMINISTRACION		(165.729)	(163.607)
GASTOS FINANCIEROS		(7.251)	(2.528)
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	20	**172.980**	**166.135**
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES		77.051	**101.568**
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	16	(11.558)	(15.235)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		**65.493**	**86.333**
IMPUESTO A LA RENTA	16	(40.188)	(60.474)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**25.305**	**25.859**
OTRO RESULTADO INTEGRAL:		0.00	0.00
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		**25.305**	**25.859**

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING. COM. BILAR 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 2016 Y 2015
(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 2015	**7.400**	**5.797**	**899.138**	**473.842**	**2.530.536**	**(1.209.643)**	**25.859**	**2.732.929**
TRANSFERENCIA DE UTILIDAD 2015					25.859		(25.859)	0
AJUSTES AL VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL					126.210			126.210
PROVISION - DETERIORO DE DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES					(1.186.722)			(1.186.722)
RECONOCIMIENTO DEL 50% DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO 2015					23.805			23.805
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2016							25.305	25.305
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	**7.400**	**5.797**	**899.138**	**473.842**	**1.519.688**	**(1.209.643)**	**25.305**	**1.721.527**

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTES INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
EFECTIVO RECIBIDO POR VENTAS	222.699	456.280
EFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y EMPLEADOS	(207.011)	(1.424.391)
ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES NETO DE COSTOS DE OBRA	978.013	1.530.904
GASTOS FINANCIEROS	(7.251)	(2.527)
IMPUESTO A LA RENTA PAGADO	(29.522)	(108.042)
EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**956.928**	**452.224**
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
DERECHOS FIDUCIARIOS	0	265.121
INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑIAS	0	(100.000)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**0**	**165.121**
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS) EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS, PAGOS	(224.450)	(299.571)
INCREMENTO EN COMPAÑIAS RELACIONADAS	(834.847)	(268.272)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**(1.059.297)**	**(567.843)**
EFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES:		
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DURANTE EL AÑO	**(102.369)**	**49.502**
SALDO AL INICIO DEL AÑO	213.689	164.187
SALDOS AL FINAL DEL EJERCICIO (NOTA 6)	**111.320**	**213.689**

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

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

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO DEL PERIODO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
GANANCIA ANTES DE 15% DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**77.051**	**101.569**
AJUSTES – GASTOS QUE NO REQUIEREN DESEMBOLSOS AL CIERRE DEL AÑO		
GASTO- DEPRECIACIÓN	26.064	32.062
PROVISION PARA 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	(11.558)	(15.235)
PROVISION DE IMPUESTO A LA RENTA, NETO DE PAGO	(38.013)	(27.347)
DETERMINACION DE VALOR PATRIMONIAL PROPORCIONAL(VPP) (NETO)	(6.616)	0
UTILIDAD DEL EJERCICIO AJUSTADA	**46.928**	**91.049**
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	0	188.577
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN ANTICIPOS A PROVEEDORES	105.767	(1.979.830)
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN OTROS ACTIVOS	(3.245)	657.010
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN COSTO DE OBRAS EN PROCESO	(336.599)	(288.603)
INCREMENTO (DISMINUCION) EN CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	(27.511)	(102.261)
INCREMENTO (DISMINUCION) EN ANTICIPOS DE CLIENTES – PROMITENTES COMPRADORES	1.314.612	1.819.507
INCREMENTO (DISMINUCION) EN IMPUESTOS A LA RENTA POR PAGAR	8.491	(78.582)
INCREMENTO (DISMINUCION) EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	(151.515)	145.357
	910.000	**361.175**
EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**956.928**	**452.224**

ING. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal

ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001

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 el Ing. José Macchiavello Almeida, de nacionalidad ecuatoriana con el 98.16 % de participación accionaria al 31 de diciembre del 2016.

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 2016 fueron emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía el 24 de agosto del 2017.

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

Años	% anual
2013	2,70
2014	3,70
2015	3,38
2016	1.12

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables 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 2016 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 por la legislación del Ecuador preparar estados financieros individuales de la empresa controlante, los que se denominan estados financieros separados.- Por lo expuesto, 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 al ejercicio anterior.

Los estados financieros separados reflejan la actividad individual de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A., sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con las compañías subsidiarias, asociadas y compañías de acuerdos conjuntos y el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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.

2.1 NIIF NUEVAS Y REVISADAS SON EFECTIVAS DESDE EL AÑO ACTUAL

Durante el año 2016, la compañía no ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que están vigentes a partir del 1 de enero del 2016.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre sobre bonos corporativos de alta calidad al final del periodo de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Esta modificación no se ha aplicado al 31 de diciembre del 2016, por cuanto la compañía no tiene personal en relación de dependencia.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones del Grupo, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF:

(i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y,
(ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas. Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación del Grupo.

Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2016

Las siguientes enmiendas no han tenido aplicación en la compañía y por tanto ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros.

NIIF	*Título*	*Efectiva a partir de*
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 NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	*Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación*	*Enero 1, 2016*
Modificaciones a la NIC 27	*Método de participación en los estados financieros separados*	*Enero 1, 2016*

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas –
La compañía no ha aplicado en forma anticipada las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir de
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. 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.

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 efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos 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 períodos 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 ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- 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 al resultado del período. 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 período.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en 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.

NIIF 15 Ingresos Ordinarios 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.

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.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.
El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remedición del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y deoperación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros 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 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:

1.- En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.
2.- Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de las obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.
3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

- El pasivo original es dado de baja;
- El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y,
- Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración del Grupo prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que el Grupo no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento. La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporaria deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporaria deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles

La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de hasta 90 días plazo desde la fecha de origen, inversiones de alta liquidez y mínimo riesgo, 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 2016 y del 2015 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 "cuentas por pagar" y "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.

Cuentas por Pagar y Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores, por los pasivos con entidades financieras, obligaciones fiduciarias, cuentas por pagar a compañías relacionadas, 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 cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuaciòn)

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 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.

C) 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.

(i) 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.

ii) 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.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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 2016 y 2015 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 2015, 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

2.5 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 y por cuenta de los promitentes compradores-clientes. En el presente año se han terminado los trabajos en la Urbanización Santa Inés en la Ciudad de Machala.

2.6 Inversiones en acciones de compañías

Basados en la *NIC 27 Estados financieros separados*, la entidad sujeta a los requerimientos de esta norma, contabiliza sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas al costo de acuerdo con la NIIF 9 *Instrumentos Financieros* y a partir del presente año, la compañía aplicó a sus estados financieros separados las modificaciones a la NIC 27, emitidas en agosto del 2014, modificaciones que entraron en vigencia en Enero de 2016, dichas modificaciones permiten aplicar bajo ciertas circunstancias el método de valor patrimonial proporcional (VPP) a las compañías Subsidiarias y a las Asociadas.

Método de la participación (Valor patrimonial proporcional)
Según el método de la participación, en el reconocimiento inicial la inversión en una asociada o negocio conjunto (NIC 28), se registrará al costo, y el importe en libros se incrementará o disminuirá para reconocer la parte del inversor en el resultado del periodo de la participada, después de la fecha de adquisición. La parte del inversor en el resultado del periodo de la participada se reconocerá en el resultado del periodo del inversor.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión. Podría ser necesaria la realización de ajustes al importe por cambios en la participación proporcional del inversor en la participada que surjan por cambios en el otro resultado integral de la participada. Estos cambios incluyen los que surjan de la revaluación de las propiedades, planta y equipo y de las diferencias de conversión de la moneda extranjera. La parte que corresponda al inversor en esos cambios se reconocerá en el otro resultado integral de éste.

El reconocimiento de ingresos por las distribuciones recibidas podría no ser una medida adecuada de la ganancia obtenida por un inversor por la inversión en la asociada o negocio conjunto, ya que las distribuciones recibidas pueden tener poca relación con el rendimiento de éstos. Puesto que el inversor ejerce control conjunto o influencia significativa sobre la participada, tiene una participación en los rendimientos de la asociada o negocio conjunto y, por tanto, en el producto financiero de la inversión. El inversor contabilizará esta participación extendiendo el alcance de sus estados financieros, para incluir su parte del resultado del periodo de la participada.

En consecuencia, la aplicación del método de la participación suministra datos de mayor valor informativo acerca de los activos netos y del resultado del periodo del inversor.

A menos que una inversión, o una parte de una inversión, en una asociada o negocio conjunto se clasifique como mantenida para la venta de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas*, la inversión, o cualquier participación retenida en la inversión no clasificada como mantenida para la venta, se clasificará como un activo no corriente.

2.7 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 aquél 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)

2.8 Anticipos de promitentes compradores

Corresponde al efectivo recibido de los - promitentes compradores – clientes, 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, esto es cuando se ha cancelado la totalidad del precio convenido y el inmueble está totalmente terminado, listo para habitarlo, entonces 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.

2.9 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 2016 y del 2015.

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 en el 2016 el 22% (en el 2015 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 2016.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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 2016, 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 2016 y 2015, no existen dividendos declarados, ni pendientes de pago.

2.12 Reserva legal

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

2.13 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 se presenta como parte de los Resultados acumulados.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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.

2.14 Reconocimiento de Ingresos y costos

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por cuenta de los Promitentes Compradores, y por partes relacionadas o por terceros, sobre terrenos de su propiedad o de las relacionadas. Se reconocen los ingresos por el precio de venta pactado por las unidades habitacionales, los cuales se registran en los resultados cuando el cliente- promitente comprador- y la compañía cumplen con todo lo pactado en los respectivos contratos y a su vez el cliente también cumple 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 de los promitentes compradores.- Esto es cuando se 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 criticos 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 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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO. (continuación)

	2016	2015
FONDO ROTATIVO SANTA INES	2.500	15.500
BANCO PICHINCHA CTA CTE 3506854104	0	881
BEV CTA. AHORROS # 20101050934	0	15.167
STATE TRUST	0	5.611
BANCO DEL PACIFICO CTA.CTE.5029562	92.509	1.122
BCO.PROMERICA ESPECIAL CTA CTE# 101310624-7	6.418	150.227
BANCO BOLIVARIANO CTA.CTE 5132883	0	15.429
BANCO PRODUBANCO CTA CTE # 02022003122	9.893	9.752
	111.320	**213.689**

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las Cuentas y Documentos por Cobrar a partes relacionadas consistían en:

CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	2016	2015
ETINAR S.A	916.179	148.469
MEGATRADING S.A	83.327	74.818
BONANOVA S.A	191.858	99.443
VIGERANO S.A	209.610	95.722
XOTERRENOS S.A	150.000	150.000
	1.550.974	**568.452**
DOCUMENTOS POR COBRAR VENTA DE ACCIONES		
PIERINA MACCHIAVELLO NUÑEZ	421.938	421.938
DANIELA MACCHIAVELLO NUEÑEZ	1.010.058	1.010.058
LISSA MACCHIAVELLO NUÑEZ	941.448	941.448
	2.373.444	2.373.444
PROVISION POR DETERIORO DE CTAS POR COBRAR	(1.186.722)	0
DOCUMENTOS POR COBRAR A COSTO AMORTIZADO Y CALCULO DE DETERIORO	**1.186.722**	**2.373.444**
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS		
CONSTRUCORP S.A	463.763	463.763
DENAPOR S.A	353.674	104.000
REVE S.A.	75.000	75.000
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.	199.370	301.370
	1.091.807	**944.133**

Se considera bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden principalmente a: préstamos de efectivo efectuadas entre las relacionadas, 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, no devengan intereses ni tienen vencimientos definidos. - la Administración estima que serán liquidados en el periodo siguiente:

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

(a) Cuentas por cobrar US$ 1.550.974 y Cuentas por pagar US$ 1.091.807 a compañías relacionadas comerciales y otras.

Al 31 de diciembre del 2016 los saldos de las Cuentas por cobrar y por Pagar con las compañías relacionadas no estaban terminados de analizar, identificar y de conciliar las respectivas partidas. La Administración de la Compañía, a la fecha de emisión y aprobación de los adjuntos estados financieros, continuaban con el proceso de identificación, regularización de los saldos de las referidas Cuentas por cobrar, Cuentas por pagar y también las respectivas transacciones con dichas partes relacionadas.

(a) Documentos por Cobrar por venta de acciones

Estos importes a cobrar se originaron en diciembre del 2014, por la venta del paquete accionario que eran de propiedad de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A., en el patrimonio de la compañía ETINAR S.A. que consistían en el 39,64% de dichas acciones.- La Compañía vendió a crédito a los familiares de los accionistas a 10 años plazo y con el 6% de interés anual.

Con fecha 1 de diciembre del 2016, el presidente de la compañía PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A, al no recibir por la referida deuda, el pago de la primera cuota, ni de ninguna otra cuota por parte de los deudores hasta la indicada fecha, por dicho incumplimiento, la Compañía decidió de conformidad con el referido Convenio ejecutar la Condición Resolutoria establecida en el convenio y consecuentemente se resuelve de pleno derecho y se extinguen las obligaciones y derechos adquiridos mediante el mismo convenio. Por lo tanto, se restituye la propiedad de las Acciones de ETINAR S.A a favor de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. Así también todas aquellas Acciones que pudieron haberse emitido en el capital social de la compañía ETINAR S.A, por aumento de capital o por cualquier otro concepto, por el ejercicio del derecho de preferencia que, a partir de la fecha de suscripción del convenio le correspondían a los referidos deudores como accionista de dicha compañía. Las formalidades legales y por tanto la restitución de las acciones se finiquitaron en febrero 2017.

Así mismo, al 31 de diciembre del 2016 la Administración de la compañía reconoció que existe un deterioro por US$ 1.186.722 en el valor de los títulos de acciones de Etinar S.A, representados por los documentos por cobrar por ventas de acciones, lo cual afectó directamente a los documentos por cobrar por dichos títulos en la referida fecha.- El deterioro se contabilizó con cargo a las utilidades de años anteriores. La pérdida de valor se origina porque la industria de la construcción esta semiparalizada a nivel nacional y por el ambiente adverso de los últimos años en la economía y en la política del país. A la fecha de aprobación de los adjuntos estados financieros, la situación no ha cambiado; existe aún incertidumbre en la industria por las medidas que adoptará el nuevo gobierno en los próximos meses para cubrir el déficit presupuestario para el año 2017.

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los anticipos a proveedores comprendían los siguientes rubros:

	2016	2015
MENDOZA DAPELO JOSE DANIEL	5.000	5.000
FUN SANG JOSE ANTONIO	1.000	1.000
PERFILED (STA INES 5, 6 Y 7MA ETAPA)	0	13.901
PERFILED (STA INES 3ERA Y 4TA ETAPA)	0	85.934
INESA (5,6 Y 7MA ETAPA)	213.819	213.819
BARROS RIVAS MANUEL	57.982	57.982
OTROS ANTICIPOS	10.643	16.575
	288.444	**394.211**

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

9. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, El costo de Obras en Proceso, corresponde a los costos acumulados e incurridos en obras civiles que comprende la construcción de soluciones habitacionales y un centro comercial, principalmente en la Urbanización Santa Inés en la ciudad de Machala.

COSTO DE OBRAS	2015	ADICIONES	DESCTOS Y DEVOLUCIONES POR PRONTO PAGO	AJUSTES Y RECLASIFICACIONES	2016
CARACOL	0	37.534	0	(37.534)	0
DESCTO EN VTA.SANTA INES	0	0	2.738	0	2.738
LAS DELICIAS	0	950	0	0	950
SANTA INES 3ERA Y 4TA	0	308.665	3.771	88.036	400.472
SANTA INES 5TA, 6TA Y 7MA	418.362	31.133	0	0	449.495
SANTA INES	0	2.510	0	(1.541)	969
SANTA INES SHOPP	103.267	0	0	(102.817)	451
SANTA INES URB 2	0	600	0	0	600
SANTA INES VILLA 2DA.ETAPA	0	2.429	0	0	2.429
SANTA INES VILLAS 2DA ETAPA 1	0	126	0	0	126
	521.629	**383.947**	**6.508**	**(53.856)**	**858.228**

10. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el rubro comprendía:

		2016	2015
RETENCIONES. JUDICIALES		9.033	59.430
CREDITO IVA EN COMPRAS		17.564	0
RETENCION FUENTE		0	2.902
CHEQUES PROTESTADOS		0	14.264
VILLAULE S.A.		41.862	41.862
INALCANTE S.A.		98.884	41.190
INVERSION PROYECTO VISTA LAGOS	(a)	119.000	119.000
JAYA MARIA PETRONIA (CARACOL VIG 1)		0	4.450
		286.343	**283.098**

(a) DENAPOR S.A Compañía relacionada es la promotora del CONJUNTO RESIDENCIAL "VISTA LAGOS. actualmente en construcción.
La compañía PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A participa como uno de los inversionistas del proyecto, el mismo que se levanta en la isla Mocoli solar J-I-C en el rio Babahoyo del cantón Samborondón de la provincia del Guayas. El proyecto consiste en la construcción de un conjunto habitacional para la venta. Conformado de 6 bloques de 8 unidades habitacionales cada uno.
Para el efecto la Compañía firmó el 15 de julio del 2015 con la compañía ETINAR S.A en conjunto con otras compañías inversionistas relacionadas un Convenio de Inversión privada. DENAPOR S.A. inició con la autorización previa de ETINAR S.A. la construcción del primer bloque en el mes de febrero del 2016.
El 8 de marzo del 2017 la compañía ETINAR S.A. formalizo la transferencia de la propiedad del referido terreno a favor de la compañía DENAPOR S.A. por el valor de US$ 2,374.379

11. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el rubro comprendía:

	2016	2015
FIDEICOMISO URBANIZ. BALI	1.606.348	1.582.260

"Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali" fue 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 dinero que llegare a ser entregado por constituyentes y 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 Villaule S.A. e Inalcante S.A. También a dicha fecha, la compañia procedió a transferir 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, según NIC 16 Propiedades, Planta y Equipos, en casos de ventas de activosrevalorizados.

Al 31 de diciembre del 2016, el patrimonio del fideicomiso era de US$ 3.212.696 según Informe de Auditoria, emitido por un auditor independiente, valor que incluía utilidad operacional por US$ 12.375 y por tanto el derecho fiduciario que le corresponde a la compañía a dicha fecha por el 50% es de US$1.606.348.

12. INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑIAS

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

	Participación en el capital social 31 de diciembre		Valor en libros 31 de diciembre		Patrimonio (Información referencial)
	2016	2015	2016	2015	2016
XOTERRENOS S.A	85,00%	85,00%	777.049	750.000	584.384
REPRES. Y VENTAS S.A. REVE.	99,99%	99,99%	799	799	2.150
CONSTRUCTORA ARRECIFE S.A.	0,40%	0,40%	10	10	12.511
LODERCA S.A. (en liquidación)	1,00%	1,00%	8	8	200
INALCANTE S.A.(absorbió a VILLAULE el 7/10/2016)	50%	50%	106.294	400	212.589
VILLAULE S.A.		50%	0	400	
			884.160	751.617	
APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL EN VIGERANO			39.894	39.894	N/A
			924.054	791.511	

La principal inversión es Xoterrenos S.A.- Se adquirió en el 2013 el 85 % de las acciones en US$ 750,000.00. - Xoterrenos S.A. es una Inmobiliaria, dedicada a la compra venta, alquiler y explotación de bienes propios o arrendados. Xoterrenos 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.

Las inversiones en acciones en las compañías emisoras se contabilizan aplicando el método del costo a excepción de las inversiones de VILLAULE S.A y XOTERRENOS S.A en las cuales a partir del presente año se aplica el método de valor patrimonial (VPP). Las referidas inversiones no están cotizadas en la Bolsa de Valores del Ecuador.- También se incluye en este rubro el aporte para futuras capitalizaciones que data desde años anteriores, aportes a Vigerano S.A.

Determinación del valor patrimonial proporcional (VPP); *En* estos estados financieros separados, para la inversión de VILLAULE S.A y XOTERRENOS S.A de conformidad con la enmienda a la NIC 27 Estados Financieros Separados, la compañía procedió a la determinación del VPP a partir del periodo 2016 y por tanto en coordinación con *NIC 8 Políticas contables, Cambios en las estimaciones contables y Errores*, ajustó el efecto de dicha enmienda al final del periódo 2015, tal como sigue:

	31-dic-16		31-dic-15
Patrimonio - INALCANTE S.A.	212.589		253.220
% Participación		50,00%	
VPP de INALCANTE	106.295		126.610
vs Saldo contable en libros	127.010		400
Ajuste del period	**(20.716)**		
Ajuste de años anteriores	**0**		**126.210**

	Patrimonio Total		Resultado del año
	584.384		31.822
% Participación en XOTERRENOS S.A	85%		85%
VPP de XOTERRENOS S.A	496.726		27.049
Saldo contable en libros	750.000		0
Crédito Mercantil (Plusvalía)	**253.274**		0
Ajuste del period	0		27.049

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro comprendía:

	2015	Movimiento	2016
TERRENOS	193.216	0	193.216
DEPARTAMENTOS	641.244	0	641.244
SUBTOTAL COSTO	**834.460**	**0**	**834.460**
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(192.371)	(26.062)	(218.435)
TOTAL	**642.089**	**(26.063)**	**616.025**

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

14. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el rubro comprendía:

	2016	2015
CXP SANTA INES 5TA, 6TA Y 7MA ETAPA	7.643	42.568
CXP SANTA INES 3ERA Y 4TA ETAPA	(7.435)	(9.384)
CXP SANTA INES URB 2	0	2.465
CXP SANTA INES	101.474	101.474
PROVEEDORES OFICINA LIPIDAVA	25.388	8.677
CXP SOLARIS	3.830	3.830
PROVEEDORES (CARACOL)	7.633	10.307
FONDOS DE GARANTIAS	24.046	23.046
OTROS	2.566	9.673
	165.145	**192.656**

15. ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el rubro comprendía:

ANTICIPOS DE CLIENTES	2015	Adiciones	Devoluciones por Retiros	Venta de Villa	Ajustes Reclasifica-ciones	2016
SANTA INES	1.853.208	1.214.931	(5.163)	(72.699)	(39.984)	2.950.293
SANTA INES FINANCIAMIENTO	278.805	244.455	-	-	-	523.260
VARIOS SANTA INES	60.638	5.672	(2.200)	-	(19.993)	44.117
ANTICIPO CARTERA CARACOL	281.563	-	-	-	(12.388)	269.175
ADMUNIFONDOS CARACOL	61.869	10.000	-	-	-	71.869
OTROS	33.637	86.508	(56.636)	-	(37.891)	25.618
	2.569.720	**1.561.566**	**(63.999)**	**(72.699)**	**(110.256)**	**3.884.332**

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.

16. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades por el ejercicio económico 2016, existe 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 2016 también 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 2016 y del 2015.

A continuación, la correspondiente conciliación tributaria.

CONCILIACION TRIBUTARIA		2016	2015
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES		77.050	101.569
MENOS 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES		(11.558)	(15.235)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		65.492	86.334
MENOS			
GANANCIA POR MEDICIÓN DE INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS (VPP)		(27.332)	0
MAS			
MAS GASTOS NO DEDUCIBLES		13.034	2.701
PERDIDA POR MEDICIÓN DE INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS (VPP)		20.716	0
UTILIDAD GRAVABLE		**71.910**	**89.034**
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	**(A)**	**15.820**	**19.588**
ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL	**(B)**	40.188	60.474
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO (MAYOR ENTRE(A Y B)		**40.188**	**60.474**
(+) SALDO IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2015		27.348	0
(-) PAGO DE CUOTAS DEL IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2015		(17.270)	(33.127)
(-) PAGO INICIAL 20% CONVENIO DE FACILIDADES DE PAGO DEL ANTICIPO DEL IMPTO. A LA RENTA 2016		(6.812)	0
(-) 1era y 2da CUOTA CONVENIO DE PAGO DEL ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA 2016		(2.540)	0
(-) CREDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES		(2.901)	0
SALDOS DE IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		**38.013**	**27.347**

La administración tributaria mediante Resolución No 109012016RCBR101264 concedió a la compañía el plazo de 24 meses para que realice el pago de la obligación tributaria incluyendo intereses, el mismo que se realizara mediante abonos mensuales, previo al pago del 20% del total adeudado.- Así mismo el contribuyente deberá hacer los pagos de dividendos de igual valor en forma mensual contando desde la fecha de notificación 14 de octubre del 2016.

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el rubro comprendía:

	2016	2015
DEPOSITOS POR CONFIRMAR	1.113	138.690
ALFAREDES S.A.	200.000	200.000
GUILLERMO JOUVIN (MARENOSTRUM)	100.000	100.000
IMPUESTOS POR PAGAR	78.993	86.789
FIDEICOMISO POR CARTERA MM	83.483	83.483
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	14.246	26.781
OTRAS	49.799	43.406
	527.634	**679.149**

Estos pasivos no generan intereses a favor de los acreedores

18. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende 185,004 acciones ordinarias y nominativas de US$0.04 cada una.

IDENTIFICACIÓN	ACCIONISTA	%	VALOR	NACIONALIDAD
0900818436	MACCHIAVELLO ALMEIDA JOSE ANTENOR	98.6%	7.298	ECUATORIANA
0908610751	MACCHIAVELLO NUÑEZ LISSA MARIA	0.5%	34	ECUATORIANA
0908610736	MACCHIAVELLO NUÑEZ PIERINA ANDREA	0.5%	34	ECUATORIANA
0900197450	NUÑEZ CRISTIANSEN OLINDA ELIZABETH	0.5%	34	ECUATORIANA
		100,00%	**7.400,16**	

19. INGRESOS POR VENTAS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	2016	2015
VENTA DE VILLAS Y DEPARTAMENTOS	222.699	1.000.149
INGRESOS POR DISEÑOS	0	145.065
GANANCIA POR MEDICIÓN DE INVERSIONES (VPP)	27.332	0
OTROS INGRESOS VARIOS	0	22.623
	250.031	**1.167.837**

20. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al término de los periodos, el rubro comprendia:

	2016	2015
COSTO DE VILLAS Y DEPARTAMENTOS	0	900.134
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	10.834	17.709
HONORARIOS PROFESIONALES	18.880	46.472
MANTENIMIENTO	43.285	5.310
SUMINISTROS Y MATERIALES	16.428	20.001
SERVICIOS BASICOS	1.977	2.554
IMPUESTOS MUNICIPALES	4.040	18.450
CONTRIBUCION A SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	6.042	17.499
DEPRECIACION DE PROPIEDADES	26.062	32.062
PERDIDAS POR MEDICION DE INVERSIONES (VPP)	20.716	0
OTROS	17.465	3.550
	165.729	**163.607**
GASTOS FINANCIEROS		
GASTOS BANCARIOS	725	2.528
INTERESES	6.526	0
	7.251	**2.527**
TOTAL COSTOS Y GASTOS	**172.980**	**1.066.268**

21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2015, 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.

22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de aprobación y emisión de los estados financieros, 24 de agosto del 2017, 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. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001