

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

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

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. se constituyó el 13 de octubre de 1987 en la ciudad de Guayaquil- Ecuador con el objeto de dedicarse a las actividades de compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes urbanos, rústicos y planes habitacionales. Las operaciones de Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A. incluyen principalmente las actividades de promoción y venta de soluciones habitacionales, las cuales son construidas por partes relacionadas y terceros. Por lo expuesto, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en parte de las vinculaciones y acuerdos existentes con sus compañías y partes relacionadas. Su principal accionista es José Macchiavello Almeida, de nacionalidad ecuatoriana 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 2015 fueron emitidos con la autorización del Representante legal de la Compañía el 22 de abril del 2016.

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>
2012	4,16
2013	2,70
2014	3,70
2015	3,38

**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 2015 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 preparan 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 separados 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 estos con las compañías subsidiarias, asociadas y compañías de acuerdos conjuntos y los Fideicomisos: Mercantil Urbanización Caracol, Fideicomiso Mercantil de Titularización de Cartera

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

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 2015 no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

**2.2. Durante el año en curso, la Compañía no aplicó en forma anticipada 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 2016**

**Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos: Contribuciones de Empleados**

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a esta norma. Antes de las modificaciones, la Compañía reconocía las contribuciones discrecionales de los empleados, a los planes de beneficios definidos, como una reducción del costo del servicio, cuando se pagaban las contribuciones a los planes, y se reconocían las contribuciones de los empleados especificados.

**2.3 Normas nuevas y 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:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva a partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2019
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
	Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 11	Iniciativas de revelación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 1	Clasificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Agricultura: Plantas productoras	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Método de participación en los estados financieros separados.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 27	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF		

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

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

**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) 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

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- 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 de la Compañía 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 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.

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 Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en sus estados financieros. 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

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

NIIF 3 y de otras normas (por ejemplo, NIC 12 Impuesto a las Ganancias, sobre el reconocimiento de impuestos diferidos en el momento de la adquisición y la 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 por una de las partes que participe en dicha operación conjunta.

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 las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas que ocurran al inicio de períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

**Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación**

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para períodos que inicien en o después del 1 de enero del 2016. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

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

Las modificaciones a la NIC 16 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 una base apropiada para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las siguientes dos 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 períodos 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 Administración 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, por lo tanto, la Administración de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tengan un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

**Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014**

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

1. Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.

2. Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.

3. 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 bonos corporativos de alta calidad al final del período 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.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros

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

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

#### **2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de hasta 90 días plazo de la fecha de origen, de alta liquidez y mínimo riesgo, incluye los sobregiros bancarios.

#### **2.6 Activos y pasivos financieros**

##### **2.6.1 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 2015 y del 2014 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

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

**2.6.2. 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 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.

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

**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 2015 y 2014 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

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

**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 y por cuenta de los promitentes compradores-clientes. En el presente año se ha continuado desarrollando los trabajos finales en la Urbanización Santa Inés en la Ciudad de Machala. Al 31 de diciembre del 2015, prácticamente se terminaron todas las etapas. Faltaban 38 villas, las mismas que se espera terminar y entregar durante el año 2016 a los promitentes compradores.

**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 por cuanto dichas acciones no tienen valor de mercado en la bolsa de valores.- Como las referidas inversiones están registradas al costo, 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 aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Los terrenos no se deprecian. Para los departamentos, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y no considera valores residuales, debido a que no existe un mercado activo. 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.

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

**2.10 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 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.

**2.11 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 un empleado, no representa un pasivo relevante al 31 de diciembre del 2015 y del 2014.

**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.

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

## **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 2015 el 22% ( en el 2014 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.

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 2015, 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 2015 y 2014, no existen dividendos declarados pendientes de pago.

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

**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 apropiarse 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. 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 su parte 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

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

**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.

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

**4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)**

**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 terminado de construir las viviendas en la urbanización Santa Inés en la Ciudad de Machala, las Etapas 5ta., 6ta. y 7ma.. restan 38 villas que esperan terminarlas y entregarlas durante el año 2016.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los saldos según libros de cada categoría de instrumentos financieros, tanto de activos y como de pasivos: incluyendo los saldos con partes relacionadas al cierre de cada ejercicio:

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

	31-12-2015		31-12-2014	
	CORRIENTE	NO CORRIENTE	CORRIENTE	NO CORRIENTE
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO				
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	213.689	0	164.187	0
INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑÍA	0	791.511	0	691.511
ACTIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	0	0	188.577	0
DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES	0	2.373.444	0	2.373.444
ANTICIPOS A PROVEEDORES	394.211	0	2.168.937	0
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	283.099	0	931.403	0
CUENTAS POR COBRAR A PARTES RELACIONADAS	568.452	0	581.465	0
	<b>1.459.451</b>	<b>3.164.955</b>	<b>4.034.569</b>	<b>3.064.955</b>
PASIVOS FINANCIEROS MEDIDOS AL COSTO AMORTIZADO				
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	224.450	0	524.021	0
CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES	192.656	0	294.917	0
ANTICIPOS PROMITENTES COMPRADORES	2.569.720	0	4.504.769	0
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	652.369	0	484.330	0
CUENTAS POR PAGAR A PARTES RELACIONADAS	944.133	0	1.225.418	0
	<b>4.583.328</b>	<b>0</b>	<b>7.033.455</b>	<b>0</b>

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

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 el efectivo y equivalente al efectivo, correspondía a efectivo disponible sin restricción alguna en caja y en las instituciones bancarias. El rubro comprendía:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FONDOS ROTATIVOS	15.500	63.740
BANCOS	198.189	101.377
SOBREGIROS BANCARIOS	-	(930)
	<b>213.689</b>	<b>164.187</b>

## 7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los anticipos a proveedores comprendían los siguientes rubros:

## PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BARROS MANUEL	57.982	355.840
UGARTE AGUILAR MARIA	-	127.239
UGARTE AGUILA FERNANDO	-	24.000
SICOURET OLVERA VICTOR	-	86.500
IDROVO VALENCIA EALTAR	-	360.949
INMOCOPER S.A.	-	213.388
PERFILED S.A.	99.835	118.636
INESA S.A.	213.819	721.447
ROMERO BARST SANTIAGO	-	100.000
OTROS	22.575	60.938
	<u>394.211</u>	<u>2.168.937</u>

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

### 8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el rubro comprendía:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
DENAPOR -PROYECTO VISTA LAGOS (1)	119.000	119.000
FIDUCIARIA MMG TRUST ECUADOR (2)	83.052	465.153
FIDEICOMISO SANTA INES	-	135.166
PRESTAMOS A EMPLEADOS	-	121.501
RETENCION JUDICIAL	59.429	59.429
OTROS	21.617	114.236
	<u>283.099</u>	<u>931.403</u>

(1) DENAPOR S.A es la promotora del CONJUNTO RESIDENCIAL "VISTA LAGOS" una vez que se liquidó el encargo fiduciario "Vista Lagos" por no ser necesario. La compañía participa como uno de los inversionista del proyecto, el mismo que se levantara en la ISLA MOCOLI en el río Babahoyo del cantón samborondon, provincia del Guayas.- El proyecto consiste en la construcción de un conjunto habitacional para la venta. Confirmado de 6 bloques de 8 unidades habitacionales cada uno.

(2) FIDUCIARIA MMG TRUST ECUADOR. Valores a liquidar por restitución de 2 lotes de terrenos del Fideicomiso Inmobiliario Bali.

### 9. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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.

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

	2014	Adiciones	Reconocimiento de Costos	Liquidación del Fideicomiso Titularización de Cartera y Ajustes	2015
CARACOL	70.898	67.505	-	(138.403)	-
SANTA INES	15.162	23.999	(39.161)	-	-
SANTA INES 2da. ETAPA	42.652	124.618	(166.395)	(875)	-
SANTA INES 3era. y 4ta ETAPA	-	417.551	(417.534)	(17)	-
SANTA INES 5ta., 6ta. Y 7ma. ETAPA	-	698.193	(277.041)	(2.791)	418.361
SANTA INES SHOPPING	103.268	-	-	-	103.268
OTROS	1.046	-	-	(1.046)	-
	<u>233.026</u>	<u>1.331.866</u>	<u>(900.131)</u>	<u>(143.132)</u>	<u>521.629</u>

## 10. DERECHO FIDUCIARIO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el rubro comprendía:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION DE FLUJOS LIPIDAVA	-	265.121
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO BALI	<u>1.582.260</u>	<u>1.582.260</u>
	<u>1.582.260</u>	<u>1.847.381</u>

“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 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 compañía 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 activos revalorizados.

Al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio del fideicomiso era de US\$ 3.281.330 según informe de auditoría independiente, saldos que incluía utilidad operacional por US\$ 894.403 y por tanto el derecho fiduciario que le correspondía a la compañía a dicha fecha por el 50% era de dicho patrimonio eran US\$ 1.630.665.

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

**11. INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑÍAS**

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

	Participación en el capital social		Valor en libros		Patrimonio
	31 de diciembre		31 de diciembre		(Información referencial)
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>
XOTERRENOS (MARENOSTRUM)	93,75%	85,00%	750.000	650.000	552.562
REPRES. Y VENTAS S.A. REVES	99,99%	99,99%	799	799	2.150
CONSTRUCTORA ARRECIFE S.A.	0,40%	0,40%	10	10	12.065
LODERCA S.A. (em liquidación)	1,00%	1,00%	8	8	200
INALCANTE S.A.	50%	50%	400	400	253.220
VILLAULE S.A.	50%	50%	400	400	639
			751.617	651.617	
APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL EN VIGERANO			39.894	39.894	
			<b>791.511</b>	<b>691.511</b>	

Al 31 de diciembre, la principal inversión es Xoterreno S.A.- Empresa adquirida durante el año 2013.- Se adquirió el 93,75% de las acciones en US\$ 750,000.00.- 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.

Al 31 de diciembre del 2015 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.

**12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el rubro comprendía:

	31/12/2014	Movimiento	31/12/2015
TERRENOS	193.216	-	193.216
DEPARTAMENTOS	641.246	-	641.246
SUBTOTAL COSTO	<b>834.462</b>	-	<b>834.462</b>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(160.311)	(32.062)	(192.373)
TOTAL	<b>674.151</b>	<b>(32.062)</b>	<b>642.089</b>

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

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

**13. PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el rubro comprendía:

	<u>Intereses</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
• BANCO DEL PACIFICO S.A.:			
Operación # 40068626;	9,76%		
préstamo hipotecario con vencimiento en Mayo 16 de 2016		224.450	524.021

Corresponde a crédito garantizado por hipotecas sobre ciertos Terrenos Urbanizados y Viviendas de las etapas del proyecto Santa Inés, de propiedad de la Compañía. El Crédito fue utilizado para financiar la construcción de las soluciones habitacionales de la referida urbanización Santa Inés. El préstamo Bancario fue cancelado en su totalidad el 20 de junio del 2016.

**14. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el rubro comprendía:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
SANTA INES 1era Y 2da ETAPA	110.622	111.070
SANTA INES 3era A LA 7ma ETAPA	33.184	144.574
OTROS	48.850	39.273
	<b>192.656</b>	<b>294.917</b>

**15. ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el rubro comprendía:

	<u>Saldo al</u> <u>31-12-2014</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros y</u> <u>Devoluciones</u>	<u>Liquidación</u> <u>de</u> <u>Fideicomiso</u>	<u>Reconocimiento</u> <u>de</u> <u>Ingresos</u>	<u>Ajustes y</u> <u>Reclasificaciones</u>	<u>Saldo al 31-</u> <u>12-2015</u>
URBANIZACION SANTA INES (3era a 7ma etapa)	3.907.102	2.880.340	(74.996)		(859.450)	(3.701.795)	2.151.201
CARTERA FIDEICOMISO CARACOL	589.342	88.634	(240)	(264.260)	-	(52.761)	360.715
OTROS	8.325	60.404	(10.926)	-	-	-	57.803
	<b>4.504.769</b>	<b>3.029.379</b>	<b>(86.162)</b>	<b>(264.260)</b>	<b>(859.450)</b>	<b>(3.754.556)</b>	<b>2.569.720</b>

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.

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

**16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las Cuentas y Documentos por Cobrar a partes relacionadas consistían en:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES</b>		
ETINAR	148.469	387.984
MEGATRADING	74.818	33.422
BONANOVA	99.443	114.399
DENAPOR	-	3.241
VIGERANO	95.722	
XOTERRENOS	150.000	
JOSE MACHIAVELLO	-	42.419
<b>SUBTOTAL</b>	<b>(a) 568.452</b>	<b>581.465</b>
<b>DOCUMENTOS POR COBRAR POR VENTA DE ACCIONES</b>		
DANIELA MACHIAVELLO NUÑEZ	1.010.058	1.010.058
LISSA MACHIAVELO NUÑEZ	941.448	941.449
PIERINA MACHIAVELLO NUÑEZ	421.937	421.937
<b>SUBTOTAL</b>	<b>(b) 2.373.444</b>	<b>2.373.444</b>
	<b>2.941.896</b>	<b>2.954.909</b>
 <b>CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES</b>		
ETINAR	-	223.569
CONSTRUCORP	463.763	463.763
INMOBILIARIA MACCALMEIDA	301.370	307.860
VIGERANO	-	136.796
DENAPOR	104.000	-
REVE	75.000	-
OTROS	0	93.430
	<b>(a) 944.133</b>	<b>1.225.418</b>

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 período siguiente.

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

Al 31 de diciembre del 2015 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 reflejados en el estado de situación financiera. La Administración de la Compañía, a la fecha de emisión y aprobación de los referidos estados financieros, continuaba con la fase final del proceso de identificación, regularización y 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

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

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.

**17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el rubro comprendía:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
DEPOSITOS POR CONFIRMAR	138.690	156.690
ALFAREDES S.A.	200.000	200.000
GUILLERMO JOUVIN (MARENOSTRUM)	100.000	-
IMPUESTOS POR PAGAR	86.789	75.718
FIDEICOMISO POR CARTERA MM	83.483	-
OTRAS	43.407	51.922
	<u>652.369</u>	<u>484.330</u>

**18. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR**

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establece que las sociedades por el ejercicio económico 2015, exista 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 2015 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 2015 y del 2014.

A continuación la correspondiente conciliación tributaria.

<b>CONCILIACION TRIBUTARIA</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	101.569	365.942
MENOS 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	<u>(15.235)</u>	<u>(54.891)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	<b>86.334</b>	<b>311.051</b>
MAS GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>2.701</u>	<u>23.091</u>
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>89.034</b>	<b>334.142</b>
<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (A)</b>	<b>19.588</b>	<b>73.511</b>
ANTICIPO DETERMINADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL (B)	<u>60.474</u>	<u>16.704</u>
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO (MAYOR ENTRE A Y B)</b>	<b>60.474</b>	<b>73.511</b>
(-) CUOTAS DE ANTICIPO PAGADAS	(26.513)	(16.704)
(-) PAGO INICIAL 20% CONVENIO DE FACILIDADES DE PAGO DEL ANTICPO DEL IMPTO. A LA RENTA	(4.805)	-
(-) 1era y 2da CUOTA CONVENIO DE PAGO DEL ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	(2.047)	-
(+) INTERESES CONVENIO DE PAGO	<u>238</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL SALDO DE IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR</b>	<b>27.347</b>	<b>56.807</b>

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

La administración tributaria mediante Resolución No 109012015RCBR113421 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 27 de octubre del 2015. El 1er dividendo por US\$ 1.182,94 con vencimiento el 29-11-2015 y el 24to con vencimiento el 01-11-2017, total US\$ 24.696 Al 31 de diciembre del 2015, la compañía había cancelado US\$ 6.851,53.

**19. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el rubro comprendía:

	2014	<u>Movimiento</u> <u>neto</u>	2015
DECIMO TERCER SUELDO	2.116	1.053	3.169
DECIMO CUARTO SUELDO	1.932	350	2.282
VACACIONES	2.517	526	3.043
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	54.891	(39.656)	15.235
FONDO DE RESERVA	4.000	( 948)	3.052
INTERESES POR PAGAR	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>65.456</b>	<b>(38.675)</b>	<b>26.781</b>

**20. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 comprende 185,004 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una, esto es US\$7.400.

**21. INGRESOS POR VENTAS Y COSTO DE VIVIENDAS VENDIDAS**

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
VENTA DE VILLAS	1.000.149	4.154.796
INGRESOS POR DISEÑOS	145.065	-
OTROS INGRESOS	22.623	134.913
	<u>1.167.837</u>	<u>4.289.709</u>
 COSTO DE VIVIENDAS VENDIDAS	 <u>900.134</u>	 <u>3.661.701</u>

**22. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Al término de los periodos, el rubro comprendía:

**PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2015 y 2014.- EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

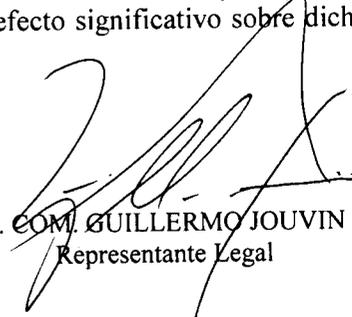
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	17.709	17.460
HONORARIOS PROFESIONALES	46.472	41.355
MANTENIMIENTO	5.310	4.032
SUMINISTROS, MATERIALES Y OTROS	20.001	31.160
SERVICIOS BASICOS	2.554	4.064
IMPUESTOS MUNICIPALES	18.450	24.674
CONTRIBUCION A SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	17.499	0
DEPRECIACION DE PROPIEDADES	32.062	32.062
OTROS	3.549	25.271
	<b>163.607</b>	<b>180.078</b>

**23. 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.

**24. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de aprobación y emisión de los estados financieros, 22 de abril del 2016, 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