

1. OBJETO Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

PRELIAL 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 Prelial 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 98.85 % de participación accionaria al 31 de diciembre del 2017.

PRELIAL 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 18 de abril del 2018.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación

- Los estados financieros de PRELIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, los estados del resultado del ejercicio y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2017. Estados Financieros preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF).- Se expresan en US\$ por cuanto se incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda de uso corriente en la República del Ecuador.

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

2.2 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. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 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", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "préstamos y cuentas por cobrar", "activos 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 2017 y del 2016 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.

2.3.2. 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:

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

- (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: 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 2017 y 2016 no se han constituido provisiones en las cuentas por cobrar por no presentar indicios de deterioro.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 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 terminado los trabajos en la Urbanización Santa Inés en la Ciudad de Machala. Al 31 de diciembre del 2017, todas las etapas están concluidas.

2.5 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.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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 participación, después de la fecha de adquisición. La parte del inversor en el resultado del periodo de la participación se reconocerá en el resultado del periodo del inversor.

Las distribuciones recibidas de la participación 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 participación que surjan por cambios en el otro resultado integral de la participación. 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 este.

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 participación, 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 participación.

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 Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*, la inversión, o cualquier participación retenida en la inversión no clasificada como mantenida para la venta, se clasificará como un activo no corriente.

2.6 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 endudamiento siempre y cuando estén relacionados con la adquisición de activos calificables.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

Un activo calificable es aquel 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 mantenimientos 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.

2.7 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, se ha cumplido con todo lo estipulado en el contrato 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.

2.8 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.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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.

2.9 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 2017 el 22% (en el 2016 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 2018.

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 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.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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 2017, no observe ninguna diferencia temporal en los activos y pasivos que origine impuesto diferido alguno.

2.10 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 2017 y 2016, no existen dividendos declarados pendientes de pago.

2.11 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.

2.12 Resultados acumulados

Reserva de capital. Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sures 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.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

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 permitan 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.

2.13 Reconocimiento de Ingresos y costos

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por cuenta de los Promitentes Compradores, por cuenta de partes relacionadas o por terceros, sobre terrenos de su propiedad o de las compañías 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. Normas NIIF nuevas y revisadas, emitidas por el Consejo pero aún no efectivas al 31 de diciembre del 2017.

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:

Efectiva a partir de períodos que incluyen en el	Título
Enero 1, 2018	NIF 9 Instrumentos financieros
Enero 1, 2018	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)
Enero 1, 2018	NIF 16 Arrendamientos
Enero 1, 2019	Modificaciones a la Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto
Fecha a ser determinada	NIF 10 y NIC 28 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones
Enero 1, 2018	Modificaciones a la Transferencias a propiedades, planta y equipos las plantas productoras (NIC 41).
Enero 1, 2018	Modificaciones a la NIC 41 Modificaciones a la NIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto
Enero 1, 2019	Mejoras anuales a las NIF Ciclo 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos Modificaciones a la NIC 28
Enero 1, 2018	CINIF 22 Transacciones en moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas
Enero 1, 2018	CINIF 23 - La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias
Enero 1, 2019	Mejoras a la NIC 12 Mejoras anuales a las NIF Ciclo 12
Enero 1, 2019	Enmiendas y Mejoras a la NIF 3, NIF 11, NIC 12 y NIC 23.

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

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 NIIF 9, se reconocen 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 periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones 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), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.

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

- 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.
 - 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.
- Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la administración de la compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros de la siguiente manera:

Clasificación y medición

- Los Pagaré, contratos y bonos clasificados como mantenidas hasta el vencimiento, inversiones y préstamos registrados a su costo amortizado, son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente. En consecuencia, estos activos financieros seguirán siendo medidos posteriormente a costo amortizado en la aplicación de la NIIF 9;
- Títulos negociables cotizados en mercado de valores que son clasificados como inversiones disponibles para la venta que se miden a valor razonable; son activos que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se consigue tanto mediante la recaudación de los flujos de efectivo contractuales como con la venta de los títulos en el mercado abierto, y los términos contractuales de estas títulos dan lugar a flujos de efectivo en fechas específicas que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el saldo del capital pendiente. En consecuencia, los títulos negociables cotizados en mercado de valores continuarán siendo medidos posteriormente a valor razonable a través de otro resultado integral en la aplicación de la NIIF 9, y las ganancias o las pérdidas en el valor razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones seguirán reclasificándose posteriormente al resultado del periodo cuando estos títulos sean vendidos o reclasificados;
- Acciones no cotizadas en mercado de valores clasificados como inversiones disponibles para la venta reconocidas a valor razonable: estas inversiones califican para ser designadas como medidas a valor razonable a través de otro resultado integral bajo NIIF 9; sin embargo, las ganancias o pérdidas en el valor razonable acumuladas en la reserva por revaluación de inversiones ya no serán reclasificados posteriormente al resultado del periodo bajo NIIF 9, lo cual es diferente del tratamiento contable actual.

- La variación en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito se reconocerá en otro resultado integral con el resto de cambios del valor razonable reconocidos en el resultado del periodo. Esto es diferente del tratamiento contable actual en razón de que la totalidad del cambio en el valor razonable del pasivo financiero se reconoce en el resultado del periodo.
- Todos los demás activos y pasivos financieros continuarán siendo medidos con las mismas bases actualmente adoptadas de acuerdo con NIC 39.

Deterioro

Los activos financieros medidos a costo amortizado, instrumentos de deuda cotizados que se miden a valor razonable a través de otro resultado integral de acuerdo con NIIF 9, Cuentas por cobrar a clientes bajo contratos de construcción estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con NIIF 9

La compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas de crédito esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales y por contratos de construcción, según sea requerido o permitido por la NIIF 9. En cuanto a los títulos cotizados en mercado de valores, letras de cambio y obligaciones, la administración considera que tienen bajo riesgo de crédito dada su alta calificación crediticia externa y, por tanto, espera reconocer pérdidas de crédito esperadas para 12 meses para estos activos, en la medida que consideren necesaria. En relación con los préstamos a partes relacionadas y contratos de garantía financiera, la Administración ha evaluado que no ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito de los préstamos a partes relacionadas, ni para los contratos de garantía financiera, desde el reconocimiento inicial hasta el 31 de diciembre de 2017. En general, la administración prevé que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 dará lugar a un reconocimiento más temprano de las pérdidas de crédito para los activos financieros respectivos y es posible que se incrementará el valor de la pérdida reconocida para estos activos en función de las medidas económicas y sociales que tome el nuevo gobierno del Ecuador para reactivar la economía del país

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo 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 en la medida que represente 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 esos 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 o desempeño en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIFF 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 NIFF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIFF 15 requiere amplias revelaciones.

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

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 arrendador 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 remediación 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 modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que 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 finanzas y de operación, 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.

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 remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria

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

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 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración de la compañía 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 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 la obligación tributaria que el empleado debe cumplir, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto, dichos acuerdos deben ser calificados como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en acciones 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:

- i. El pasivo original es dado de baja;
- ii. 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 hayan sido prestados a la fecha de la modificación; y,
- iii. 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 de la compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros por cuanto no se tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIC 40 Transferencias de propiedades de inversión

Las entidades aclaran que una transferencia a, o desde, propiedades de inversión requiere una evaluación de si una propiedad cumple o ha dejado de cumplir, la definición de propiedad de inversión, apoyada por la evidencia observable que se ha producido un cambio de uso. Las entidades aclaran además que situaciones distintas de las que se enumeran en la NIC 40 pueden evidenciar un cambio en uso, y que es posible un cambio en el uso de propiedades bajo construcción (es decir, un cambio en el uso no se limita a las propiedades terminadas).- Las modificaciones son efectivas para periodos anuales que comienzan en o después del 1 Enero 2018, con aplicación anticipada permitida. Las entidades pueden aplicar las modificaciones, ya sea de forma retrospectiva o prospectiva. Se aplican disposiciones específicas de transición. La Administración anticipa que la aplicación de estas modificaciones no puede tener un impacto en los estados financieros en periodos futuros.

Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos

Las modificaciones establecen que una entidad aplicará también la NIIF 9 a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que no aplica el método de la participación. Estos incluyen las participaciones de largo plazo que, en esencia, forman parte de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto. La Administración anticipa que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un impacto en los estados financieros en periodos futuros.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 - 2016

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 1 y la NIC 28 que aún no son obligatorias. El paquete también incluye modificaciones a la NIIF 12, que es obligatoria efectiva para la compañía en el año actual. Las enmiendas a la NIC 28 aclaran que la opción para una entidad de capital riesgo y otras entidades similares de medir las inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable a través de resultados está disponible por separado para cada una asociada o negocio conjunto, y que la elección debe hacerse en el reconocimiento inicial de la asociada o negocio conjunto. Con respecto a la opción para que una entidad que no es una entidad de inversión (EI) para retener la medición del valor razonable aplica para sus asociadas y negocios conjuntos que son entidades de inversión cuando se aplica el método de la participación, las modificaciones hacen una aclaración similar que esta opción está disponible para cada entidad de inversión asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican de forma retrospectiva permitiéndose la aplicación anticipada. Tanto las modificaciones a la NIIF 1 y la NIC 28 son efectivas para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2018.

CINIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerará cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre.

CINIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias (continuación)

Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales. La Administración de la compañía, anticipa que la aplicación de esta interpretación no tendría un impacto en los estados financieros, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Mejoras anuales a las NIIF Cíelo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
 - NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
 - NIC 12 Impuesto a las Ganancias – clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
 - NIC 23 Costos de Financiamiento – clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.
- La Administración estima que estas modificaciones no tendrán impactos significativos.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

5. DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.- Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo.- El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una de descuento apropiada para calcular el valor presente.- En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

6. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Los índices de precios anuales al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Años</u>	<u>% anual</u>
2014	3,70
2015	3,38
2016	1,12
2017	(0,20)

7. 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.

7. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (continuación)

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 sustentan 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 aun se están gestionando, que a pesar de tener mas provisiones 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 permite 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.

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**Categorías de instrumentos financieros**

A continuación, se presentan al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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:

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

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

Cuentas por pagar relacionadas		
JOSE MACCHIAVELLO	463,763	463,763
BONANOVA S.A	50,000	0
DENAPOR S.A	353,674	353,674
REVE S.A.	0	75,000
ETINAR S.A	3,568	0
INMOBILIARIA MACCALLEMEIDA S.A.	300,133	199,370
	1,171,138	1,091,807

(a)

Se considera bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en PREDIAL E INVERSIONISTA LIPDAVA S.A las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden principalmente a: préstamos de efectivo efectuados 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:

(a) Cuentas por cobrar US\$ 1,680,941 y Cuentas por pagar US\$ 1,171,138 a compañías relacionadas comerciales y otras

Al 31 de diciembre del 2017 los saldos de las Cuentas por cobrar y Cuentas por Pagar con las compañías relacionadas estaban analizados y conciliados, había concluido el proceso, para el efecto la compañía en la última fase, contrató a la firma de contadores públicos Hansen Holm (HH), quien trabajó en el tema y emitió el correspondiente informe el 22 de marzo del 2018. El Informe emitido por HH describe los saldos al inicio del trabajo y al final una vez que la compañía contabilizó los ajustes propuestos por HH. - Así mismo describe el proceso y los ajustes contables por las regularizaciones y reclasificaciones de las referidas cuentas entre partes relacionadas, ajustes que resultaron necesarios al 31 de diciembre del 2017 ajustes que afectaron saldos de las cuentas por pagar y por cobrar entre las compañías relacionadas y en determinados casos, basados en NIC 8 Políticas, Estimados y Errores contables un efecto en la Cuenta de Resultados Acumulados de años anteriores, por US\$ 100,763. Estos efectos se presentan en el adjunto Estado de cambios en el patrimonio por el año terminado el 31 de diciembre del 2017. Transacciones y Ajustes contables revisados y aprobados por la Gerencia y por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de abril del 2018.

(b) Documentos por Cobrar Venta de Acciones

Al 31 de diciembre del 2016 la cuenta de documentos por cobrar por la venta de las acciones que estaba vencida, originó en LIPDAVA S.A la inversión en acciones de ETINAR S.A. Esta es consecuencia de la restitución de las referidas Acciones formalizada ante la superintendencia de compañías, valores y seguros el 14 de febrero del 2017. En enero del 2017 LIPDAVA S.A, al no recibir el pago de la primera cuota, ni de ninguna otra cuota por parte de la deudora por la venta a crédito de las referidas Acciones, procede de conformidad con el Convenio firmado con ellos a ejecutar la Condición Resolutiva establecida en la Clausula quinta y consecuentemente se resuelve de pleno derecho y se extinguen las obligaciones y derechos adquiridos mediante el mismo convenio. Por lo tanto, se restituye a LIPDAVA S.A. la propiedad de las Acciones de ETINAR S.A. y por tanto el riesgo de cobrabilidad también se extinguió.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (continuación)

Al 31 de diciembre del 2017 la cuenta Inversiones en Acciones de ETINAR S.A., corresponden al 39,64% de las Acciones del capital social y pagado de la compañía relacionada ETINAR S.A. Acciones valoradas y contabilizadas al costo amortizado.

11. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los anticipos a proveedores comprendían los siguientes rubros:

	2017	2016
MENDOZA DAPLO JOSE DANIEL	5.000	5.000
FUN SANG JOSE ANTONIO	1.000	1.000
INESA (5,6 Y 7MA ETAPA)	213.819	213.819
BARROS RIVAS MANUEL	57.982	57.982
OTROS ANTICIPOS	21.084	10.643
	<u>298.885</u>	<u>288.444</u>

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 y están en proceso de liquidación aún, en algunos casos mediante truces de servicios o bienes en otras obras de las relacionadas. Además, con los referidos proveedores se tiene una relación de negocios desde algunos años, incluso trabajan en obras de las compañías relacionadas.

12. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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	2016	Adiciones	Reconocimiento de costo de venta	2017
CARACOL	0	9.770	(9.770)	0
LAS DELICIAS	950	17.992	0	18.942
SANTA INES	0	53.708	(53.708)	400.472
SANTA INES 3ERA Y 4TA ETAPA	400.472	111.019	(111.019)	449.495
SANTA INES 5TA, 6TA Y 7MA ETAPA	449.495	2.198	(2.198)	7.316
OTROS	7.311	3.028	(3.023)	876.225
	<u>858.228</u>	<u>197.715</u>	<u>(179.718)</u>	

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

13. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el rubro comprendía:

	2017	2016
RETENCION JUDICIAL	9.033	9.033
CREDITO IVA EN COMPRAS	4.286	17.564
INALICANTE S.A.	201.186	140.747
INVERSION EN PROYECTO VISTA LAGOS - DENAPOR S.A.	(a) 119.000	119.000
SEGURO DE INCENDIO	2.056	0
OTROS	40.000	0
	375.561	286.344

(a) Esta inversión es en DENAPOR S.A 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 río Babahoyo del cantón Samborombón 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 con la compañía ETINAR S.A en conjunto con otras compañías inversionistas relacionadas un Convenio de Inversión privada el 15 de julio del 2015. DENAPOR S.A. inició con la autorización previa de ETINAR S.A. la construcción del primer bloque en el mes de febrero del 2016, y se estima concluir las obras en diciembre del 2018.

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.

14. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el rubro comprendía:

	2017	2016
FIDUCIOMISO URBANIZ. BALI	1.636.368	1.606.347

"Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali" constituido mediante escritura pública el 9 de abril del 2012. El patrimonio del fideicomiso se conformó con un 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 consista 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.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

14. DERECHOS FIDUCIARIOS (continuación)

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía registró la parte proporcional que le corresponde del incremento patrimonial del Fideicomiso Ball, por un valor de US\$ 588,331,29, originado al revaluar el terreno descrito en el párrafo anterior, Avaluó 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 era de US\$ 1,582,260, debido a que el Patrimonio autónomo del Fideicomiso Ball disminuyó por restitución de terrenos en US\$ 764,142, a favor de Villalú 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 - Ball" 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 2017, el patrimonio del fideicomiso era de US\$ 3,272,737 según el respectivo Estado de Situación Financiera (No Auditado), saldos que incluía utilidad operacional por US\$ 60,041, por tanto el derecho fiduciario que le corresponde a LIPIDAVA S.A. a dicha fecha por el 50% es de US\$ 1,636,369.

15. INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑÍAS

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

Compañías Participadas	Participación en el		Inversiones en Acciones Valor		Patrimonio de Participada
	Capital social	31 de diciembre	en libros	31 de diciembre	
	2017	2016	2017	2016	2017
ETTINAR S.A	39,64%	0%	2,373,444	0	6,913,803
XOTERENOS S.A	85,00%	85,00%	767,292	777,049	572,906
RHPPRES. Y VENTAS S.A.					
REVE.					
INALCANTE S.A. (Absorbió a	99,88%	99,88%	799	799	2,150
VILLALÚ EL 7/10/2016)					
LODERCA S.A. (en liquidación)	50%	50%	775,669	106,294	1,551,338
CONSTRUCTORA ARRECIFE	1,00%	1,00%	8	8	200
S.A.	0,40%	0,40%	10	10	
APORTES PARA FUTURO					
AUMENTO DE CAPITAL EN					
VIGERANO S.A.			39,894	39,894	N/A
			3,917,222	884,160	
			3,957,116	924,054	

Al 31 de diciembre, las principales inversiones en acciones eran Etinar S.A y Xoterenos S.A. con el 39,64% y el 85 % respectivamente, de las acciones que conformaban el paquete accionario de las referidas participadas. - La inversión en Etinar S.A es consecuencia de la Restitución de las referidas acciones a favor de LIPIDAVA, formalizada ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 14 de Febrero del 2017. (Ver nota 10)

El 85% de las acciones en Xoterenos S.A las adquirió LIPIDAVA S.A en el año 2013 por US\$ 750,000.00.- Xoterenos S.A. es una inmobiliaria, dedicada a la compra venta, alquiler y explotación de bienes propios o arrendados, inversión registrada al costo de adquisición. Xoterenos 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. - Esta inversión representa un crédito mercantil o plusvalía de \$ 280.322 al 31 de diciembre del 2017, adquirida en el momento de la adquisición del inmueble.

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPDAVA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

15. INVERSIONES EN ACCIONES DE COMPAÑÍAS (continuación)

Las inversiones en acciones en las compañías emisoras (participadas) se contabilizan aplicando el método del costo a excepción de las inversiones de ETINAR S.A, INALCANTE S.A y XOTERRENOS S.A. compañías asociadas, para las cuales de conformidad con NIC 27 (Estados Financieros Separados), se aplica el método de valor patrimonial proporcional (VPP), descrito en la NIC 28. (Inversiones en Asociadas). Las referidas inversiones no están cotizadas en la Bolsa de Valores del Ecuador, también se incluye en este rubro la cuenta de Aporte para futuras capitalizaciones que data desde años anteriores, aportes realizados por LIPDAVA para incrementar el capital de Vigerano S.A.

16. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el rubro comprendía:

	31/12/2016	Movimiento	31/12/2017
TERRENOS	193,216	0	193,216
DEPARTAMENTOS	641,244	0	641,244
SUBTOTAL COSTO	834,460	0	834,460
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(218,435)	(23,062)	(241,497)
TOTAL	616,025	(23,062)	592,963

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

17. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el rubro comprendía:

	2016	2017
CXP SANTA INES	102,992	103,304
PROVEEDORES OFICINA LIPDAVA	15,328	25,388
CXP SOLARIS	3,830	3,830
PROVEEDORES (CARACOL)	3,361	7,633
FONDOS DE GARANTÍAS	21,971	24,046
CXP LAS DELICIAS	1,187	944
	148,669	165,145

18. ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el rubro comprendía:

ANTICIPOS DE CLIENTES	2016	Adiciones	Reconocimiento de Ingresos	Ajustes y Reclasificaciones	2017
SANTA INES	3,517,670	459,122	(195,586)	(20,920)	3,760,286
ANTICIPO CARTERA FIDEICOMIDO					
CARACOL	269,175	0	0	(13,934)	255,241
FIDEICOMISO ADMUNIFONDOS					
CARACOL	71,869	0	0	(4,326)	67,543
OTROS	25,618	7,365	0	(13,581)	19,402
	3,884,332	466,487	(195,586)	(52,761)	4,102,472

18. ANTICIPOS DE PROMITENTES COMPRADORES (continuación)

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

19. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

El impuesto a la renta causado del año 2017, ha sido calculado aplicando tasa del 25% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento:

- El Art. 37 de la LORTI reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 del 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 del 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio del 2010), y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la LORTI, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 23% para el año 2012; y, 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios de acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 351 de octubre del 2010, publicado por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI). De acuerdo al Art. 51 del Reglamento de la LORTI, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. En los años 2017 y 2016 la Compañía no se acogió a esta opción.
- En la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Registro Oficial # 405, de diciembre 29 de 2014), estableció los siguientes cambios relevantes: Reformas al Código Tributario (Arts. 29 y 153); Nuevos conceptos de ingresos de fuentes ecuatoriana (Art. 8 LRTI); Reformas a la Exoneración de Impuesto a la Renta; Reformas Gastos Deducibles (depreciaciones, bienes revaluados, remuneraciones empleadas, créditos incobrables, costos y gastos de promoción y publicidad, gastos regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría); Incremento de retenciones sobre pagos al exterior; reconocimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos; tarifa de impuesto a la renta se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%, pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad este conformada por accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Durante el año 2017, fueron promulgadas dos leyes que contienen efectos tributarios:

- Decreto 210, emitido por la Presidencia de la República el 20/11/2017, correspondiente a la rebaja del saldo del anticipo de impuesto del periodo 2017,
- Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera (aplicable para periodo fiscal 2018),

A continuación, los aspectos más relevantes relacionados con el impuesto a la renta:

Decreto Ejecutivo 210: beneficio de ahorro en el pago del saldo del anticipo de impuesto a la renta del periodo fiscal 2017, tal como sigue: empresas con ventas de \$ 0 a \$ 500 mil (100%); 500.001 hasta 1.000.000 (60%) y mayor a \$ 1.000.000 (40%).

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera:

- **Impuesto a la Renta:** incremento de la tarifa del 22% al 25%, para empresas micro, pequeñas y exportadores habituales mantendrán 22% y por incumplimiento de presentación del anexo de accionista aplicaría el 28%; para nuevas microempresas
- **tendrán exoneración de IR** por tres años, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos productivos; presentación de nuevas normas para la deducción de gastos personales; solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales; todo pago superior a US\$ 1.000 deben ser bancarizados; multa del 1% de activos o ingresos, el mayor por ocultamiento de información en los reportes patrimonial; obligatoriedad de llevar contabilidad para contribuyentes con ingresos mayores a los \$ 300 mil.
- **Anticipo de IR:** para el cálculo se encuentra excluido los rubros costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración y aportes patronales; devolución del Affr cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo.
- **ISD:** devolución del ISD en la actividad de exportación, en la parte que no sea CT.
- **Impuesto a los activos en el exterior:** se pagará impuesto en conformidad a lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- **Dinero electrónico:** estos medios de pagos serán implementados y operados por el SFN.
- **Límite en la distribución de utilidades para trabajadores (máximo 24 SBU), el excedente será entregado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social;**
- **Gastos no deducibles:** a) Contribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Solidaridad y de Responsabilidad Ciudadana, toda vez que éstas no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes. Si dicha contribución excede el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia solo será deducible para los periodos fiscales siguientes (Art. 8 de la Ley Solidaria). b) No serán deducibles los intereses originados en financiamiento externo, proveniente de instituciones financieras residentes o establecidas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición o cualquier otro tipo de acreedores o inversores, que no hayan aplicado retenciones en la fuente equivalentes a la tarifa 22%; Deducciones adicionales: Deducción adicional del 100% de los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratada a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

CONCILIACION TRIBUTARIA		
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	31-12-2017	31-12-2016
MENOS 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	(98.770)	(11.558)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	559.699	65.493
MENOS		
INGRESOS POR APLICACIÓN DE VPP A INVERSIONES EN ACCIONES	(699.255)	(27.332)
MAS GASTOS NO DEDUCIBLES	8.308	13.034
PERDIDA POR APLICACIÓN DE VPP A INVERSION EN ACCIONES	9.756	20.716
DE COMPANIA		
(PERDIDA) UTILIDAD GRAVABLE	(121.492)	71.910
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	0	15.820
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA POR EL EJERCICIO FISCAL	33.125	40.188
(B)		
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA DETERMINADO COMO	33.125	40.188
IMPUESTO UNICO PARA EL AÑO 2017 (MAYOR ENTRE A Y B)	38.013	27.347
(+) SALDO IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2015		
(-) PAGO DE CUOTAS DEL IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2015	(10.289)	(17.270)
(-) PAGO DE CUOTAS DEL IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2016	(15.238)	(9.351)
(-) CUOTA INICIAL DEL ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA 2017	(5.503)	0
(-) CREDITO TRIBUTARIO DE AÑOS ANTERIORES	0	(2.901)
SALDOS DE IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR AL 31-12-2017	40.108	38.013

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPDAVA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
(EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.)

La administración tributaria mediante Resolución No 109012017RCB209444 concedió a la compañía el plazo de 24 meses para que realice el pago de la obligación tributaria incluyendo intereses, el mismo que se realizará 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 11 de diciembre del 2017.

20. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el rubro comprendía:

2017	2016
1.496	1.113
200.000	200.000
100.000	100.000
78.993	83.483
99.345	83.483
113.173	14.246
32.735	49.799
630.232	527.634

DEPOSITOS POR CONFIRMAR
 ALFARDES S.A.
 GUILLERMO JOVIN (MARENOSTRUM)
 IMPUESTOS POR PAGAR-RET IVA -RET IMP.RENTA
 FIDEICOMISO POR CARTERA MM
 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR
 OTRAS

21. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 185,004 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una. - Los accionistas son ecuatorianos

IDENTIFICACIÓN	ACCIONISTA	%	VALOR
0900818436	MACCHIAVELLO ALMEIDA JOSE ANTONOR	98,62%	7.298,16
0908610751	MACCHIAVELLO NUÑEZ LISSA MARIA	0,46%	34
0908610736	MACCHIAVELLO NUÑEZ PIERINA ANDREA	0,46%	34
0900197450	NUÑEZ CRISTIANSEN OLINDA ELIZABETH	0,46%	34
		100,00%	7400,16

22. INGRESOS POR VENTAS

Al 31 de diciembre, el rubro comprendía:

2017	2016
195.586	222.699
699.255	27.332
99.962	0
994.803	250.031

VENTA DE INMUEBLES
 GANANCIA POR AJUSTAR AL VALOR PATRIMONIAL
 PROPORCIONAL (VPP) LAS INVERSIONES EN ACCIONES
 OTROS INGRESOS

23. COSTOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al término de los periodos, el rubro comprendía:

COSTO DE VENTA DE INMUEBLES		GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	
2017	2016	2017	2016
179,718	0	9,187	10,834
		20,461	18,880
		2,750	43,285
		17,112	16,428
		216	1,977
		13,132	4,040
		6,767	6,042
		23,062	26,062
		9,756	20,716
		53,668	17,465
156,111	165,729		
505	725		
0	6,526		
7,251			
336,334	172,980		
TOTAL COSTOS Y GASTOS		GASTOS FINANCIEROS	
		GASTOS BANCARIOS	
		INTERESES	
		OTROS	
		PERDIDA POR APLICACIÓN DEL VPP EN INVERSIÓN	
		DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES	
		CONTRIBUCIÓN A SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS	
		IMPUESTOS MUNICIPALES	
		SERVICIOS BÁSICOS	
		SÚMISTROS Y MATERIALES	
		MANTENIMIENTO	
		HONORARIOS PROFESIONALES	
		SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES	

24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2017, por cuanto no lo considera necesario. - Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de aprobación y emisión de los estados financieros, 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 JOVIN A.
Representante Legal

ING. PILAR ORTIZ PINELA
Contador RUC # 0913044376001