



INMOBILIARIA LARES S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016



PARTE I. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA LARES S.A.**

Opinión

He auditado los estados financieros de la Compañía **INMOBILIARIA LARES S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA LARES S.A.** al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

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

Responsabilidades de la Administración y de la Junta de Accionistas de la Compañía en relación con los estados financieros.

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



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

La Administración y la Junta de Accionistas, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de mi auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o,



si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

a. La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.SC.DSC.G.13.010 publicado en Septiembre de 2013, expide las "**Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**", para las Compañías reguladas por esta entidad; además en esta norma se establece, se emita una opinión sobre el cumplimiento de estas disposiciones.

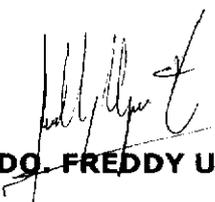
Debido a la actividad que ejerce la Compañía, la cual se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el artículo 3 de la "**Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos**", nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones legales por parte de **INMOBILIARIA LARES S.A.** al 31 de diciembre de 2016, requerida por el ente competente, se encuentra en la Parte II del presente informe.

b. Conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, nuestra opinión sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias de la Compañía **INMOBILIARIA LARES S.A.**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.

Quito DM, 10 de abril de 2017

Registro Nacional de Auditor Externo

SC-RNAE-824
R.U.C. No. 1708753148001

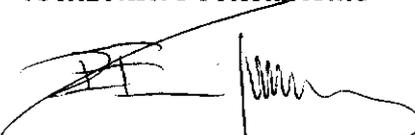

CPA LCDO. FREDDY UYANA

Registro No. 25831

INMOBILIARIA LARES S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
 (Expreado en dólares estadounidenses)

	Notas	Al 31 de diciembre del:	
		2016	2015
ACTIVOS			
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	4,173.89	2,525.63
Activos Financieros Corrientes			
Clientes	5	31.67	174,294.00
Otras cuentas por cobrar	6	29,020.91	256,051.69
Activos por impuestos corrientes	7	35,675.48	41,338.26
Total Activos Financieros Corrientes		64,728.06	471,683.95
Inventarios			
Inventario de Obras en Construcción	8	1,435,080.40	3,528,573.66
Inventario de Obras Terminadas	8	668,307.83	212,805.28
Total Inventarios		2,103,388.23	3,741,378.94
Total Activo Corriente		USD\$ 2,172,290.18	4,215,588.52
Activo no Corriente			
Propiedad Planta y Equipo			
No Depreciables	9	-	-
Propiedad, Planta y Equipo	9	5,870.14	94,210.14
(-) Depreciación Acumulada	9	(1,801.50)	(62,448.34)
Total Propiedad, Planta y Equipo		4,068.64	31,761.80
Otros Activos no Corrientes			
Total Activo no Corriente		USD\$ 4,068.64	31,761.80
TOTAL ACTIVOS		USD\$ 2,176,358.82	4,247,350.32
PASIVOS			
Pasivo Corriente			
Cuentas por pagar comerciales	10	9,488.36	19,891.53
Partes Relacionadas Acreedoras	11	787,000.00	3,039,000.00
Obligaciones laborales	12	43,770.25	8,530.20
Pasivos por impuestos corrientes	13	47,437.54	45,476.98
Otras cuentas por pagar	14	495,400.64	521,497.04
Total Pasivo Corriente		USD\$ 1,383,096.79	3,634,395.75
Pasivo no Corriente		0	0
TOTAL PASIVOS		USD\$ 1,383,096.79	3,634,395.75
PATRIMONIO			
Capital Social	15	144,800.00	144,800.00
Reservas		292,975.44	292,975.44
Resultados Acumulados		175,179.13	575,090.67
Otro Resultado Integral		0.00	0.00
Resultado del Período		180,307.46	(399,911.54)
TOTAL PATRIMONIO		USD\$ 793,262.03	612,954.57
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		USD\$ 2,176,358.82	4,247,350.32


 Sr. Román Figueras Costa
 Gerente General


 Srta. Andrea Carpio
 Contadora

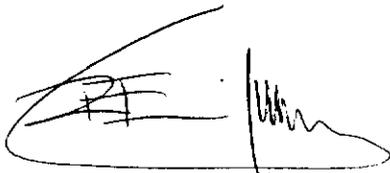
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA LARES S.A.

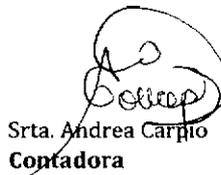
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Del 1ro de enero al 31 de diciembre del 2016
(Expreado en dólares estadounidenses)

	Notas	2016	2015
Ventas	16	3,671,002.84	1,721,233.01
(-) Costo de Ventas	17	2,504,029.00	1,150,943.62
Utilidad bruta en ventas		USD\$ 1,166,973.84	570,289.39
Menos: Gastos operacionales			
Gastos de Venta y Administración	18	854,956.73	719,278.63
Gasto Depreciación		8,212.30	9,684.63
Utilidad Operacional		USD\$ 303,804.81	(158,673.87)
Más Ingresos no operacionales		18,433.61	37,249.21
Menos: Egresos no operacionales		59,006.11	239,180.05
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la renta		USD\$ 263,232.31	(360,604.71)
Menos: Participación trabajadores		39,484.85	0.00
Impuesto a la renta		43,440.00	39,306.83
Resultado del Ejercicio		USD\$ 180,307.46	(399,911.54)
Otro Resultado Integral			
Total Otro Resultado Integral		0.00	0.00
Resultado Integral Total del Ejercicio		USD\$ 180,307.46	(399,911.54)



Sr. Román Figueras Costa
Gerente General



Srta. Andrea Carpio
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

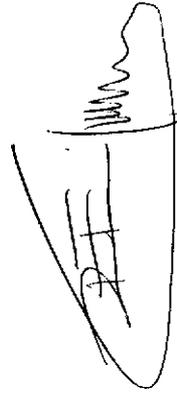
INMOBILIARIA LARES S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	USD\$	Resultados Acumulados					Reserva por Valuación	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio neto
		Capital Social	Reserva legal	Utilidades Acumuladas	Perdidas Acumuladas	Aplicación NIF Primera vez			
SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2015	USD\$	144,800.00	55,958.09	569,783.03	(235,536.62)	5,307.64	549,610.75	(77,056.78)	1,012,866.11
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	(77,056.78)	-	-	-	77,056.78	-
Compensación de Pérdidas Acumuladas	-	-	-	312,593.40	-	(312,593.40)	-	(360,604.71)	(360,604.71)
Resultado del Periodo	-	-	-	-	-	-	-	(39,306.83)	(39,306.83)
Asignación Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015	USD\$	144,800.00	55,958.09	569,783.03	-	5,307.64	237,017.35	(399,911.54)	612,954.57
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	(399,911.54)	-	-	-	399,911.54	-
Compensación de Pérdidas Acumuladas	-	-	-	-	-	-	-	263,232.31	263,232.31
Resultado del Periodo	-	-	-	-	-	-	-	(43,440.00)	(43,440.00)
Asignación Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	-	(39,484.85)	(39,484.85)
Asignación Participación Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	USD\$	144,800.00	55,958.09	569,783.03	(399,911.54)	5,307.64	237,017.35	180,307.46	793,262.03



Sr. Román Figueras Costa
Gerente General



Srta. Andrea Campio
Contadora

INMOBILIARIA LARES S.A.

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de Diciembre de:
2016

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Resultado del Periodo	USD\$	263,232.31
Ajustes por:		
Depreciaciones y Amortizaciones		8,212.30
Venta Activos Fijos		
Participacion Trabajadores		39,484.85
Provisiones de Empleados		(2,721.54)
Impuesto a la Renta Cia.		43,440.00
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		(2,114,516.00)
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo:		
Cuentas por Cobrar Clientes		144,533.86
Otras Ctas. Por Cobrar		9,000.00
Anticipo a Proveedores		218,030.78
Inventarios		(866,038.29)
Activos por Impuestos Corrientes		(33,644.05)
Otros Activos no Corrientes		-
Cuentas por Pagar Comerciales		10,403.17
Obligaciones Financieras		
Partes Relacionadas Acreedoras		2,252,000.00
Pasivos por Impuestos Corrientes		2,172.61
Obligaciones Laborales		1,523.26
Anticipo de Clientes		24,812.96
Otras Ctas. Por Pagar		1,283.44
Pasivo No corriente		-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	USD\$	1,209.66



Sr. Román Figueras Costa
Gerente General



Srta. Andrea Carpio
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

NOTA 1. INFORMACION GENERAL (o CORPORATIVA)

La Compañía se constituyó en Quito el 23 de abril del 2002, bajo la razón social de Inmobiliaria Lares Sociedad Anónima, el objeto social de la compañía será la compra, venta, permuta, adquisición, comodato, arrendamiento, anticresis diseño, planificación, avalúos, peritajes de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos. Estructuración y planificación de negocios y proyectos inmobiliarios

La Compañía tiene su oficina principal para efectos tributarios domiciliada en la ciudad de Quito, en la calle Beck Rollo S/N y Alonso de Torres.

NOTA 2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

NOTA 3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros comprenden: el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de flujos de Efectivo y Notas Explicativas a los Estados Financieros.

a.- Bases de medición

Los Estados financieros de la Compañía han sido presentados sobre la base del costo histórico.

b.- Unidad de medida

El Gobierno Ecuatoriano en el año 2000 emitió la Ley Fundamental de Transformación Económica del Ecuador y anunció el esquema de dolarización, desde ese entonces la unidad monetaria en la República del Ecuador es el dólar estadounidense y los Estados Financieros están expresados en dólares estadounidenses.

c.- Información comparativa

La información reflejada en los estados financieros son preparados de manera comparativa, año corriente frente al año precedente (anterior).

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

d.- Juicios y estimaciones de la gerencia

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

e.- Negocio en marcha

La Compañía elabora los estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución; a menos que se indique todo lo contrario.

3.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El **efectivo** comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista.

Los **equivalentes al efectivo**.- son inversiones a corto plazo (inferior a tres meses) de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Flujos de efectivo.- son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes al efectivo.

Actividades de operación.- son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos actividades ordinarias de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión.- son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.

Actividades de financiación son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

3.3 DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas por cobrar comerciales de ser necesarios incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas, con cargo a los resultados del periodo.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

3.4 INVENTARIOS

Los inventarios de la Compañía se miden al costo o valor neto de realización, el que sea menor. El valor neto de realización corresponde al precio de venta en el curso ordinario de los negocios, menos los costos estimados necesarios para realizar las ventas. Se encuentran valorados por el método promedio ponderado; las importaciones de mercadería se registran al costo de compra del inventario, el cual comprende precio de compra, derechos de importación, impuestos, transporte y otros costos que intervienen directamente en la adquisición de productos terminados y materiales.

a. OBRAS EN PROCESO

Las obras en proceso se miden al costo a su valor razonable, los mismos que incluyen todos los costos del contrato, los mismos que comprenden: costos directos con el contrato de construcción, tales como mano de obra, materiales de construcción, costos de diseño, depreciaciones, costos indirectos de construcción.

Los costos de construcción son llevados al estado de resultados, se lo hace utilizando el método de porcentaje de terminación, de acuerdo a lo establecido en la Nic 12- Contratos de Construcción.

3.5 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

a.- Reconocimiento

Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si:

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

a 1. Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y

a 2. El costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

b.- Medición inicial

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

c. Medición posterior al reconocimiento inicial

c 1. Modelo de costo

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir.

c 2. Modelo de revaluación

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

d.- Depreciación

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

Vidas útiles estimadas:

Activo	<u>Vida útil estimada</u>	<u>Porcentaje Depreciación</u>
Maquinaria y equipo	10 años	10%
Muebles y enseres	10 años	10%
Equipo de computación	3 años	33%
Equipo de Oficina	10 años	10%

e.- Disposición de propiedad, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

3.6 DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

3.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

3.8 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo.-

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores

b) Beneficios post-empleo.-

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

1. **Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS):** El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. **Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio):** el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados

c) Beneficios por terminación.-

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

3.9 Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores son utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, el anticipo mínimo del impuesto a la renta se determina mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

El cálculo del impuesto a la renta causado se basa en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

La tarifa de impuesto a la renta, se reduce en 10 puntos porcentuales, para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Calculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

El impuesto a la renta es reconocido en los resultados del periodo.

3.10 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

a.- Ingresos por venta de bienes

Los ingresos por ventas de bienes son reconocidos cuando los productos son despachados a los clientes y se han transferido al comprador los riesgos y ventajas derivados de la propiedad de los bienes, el importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad, es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y que los costos incurridos en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

3.10 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.11 Políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016 son consistentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

3.12 Activos financieros

Los activos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Efectivo y equivalentes
2. Deudores comerciales y
3. Otras cuentas por cobrar

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

b) Clasificación de activos financieros.-

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- a valor razonable con cambios en resultados,
- activos financieros mantenidos hasta su vencimiento,
- préstamos y cuentas por cobrar, y,
- activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente cuentas por cobrar comerciales.

c) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen el efectivo disponible, los deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

d) Baja en cuentas de un activo financiero.-

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

3.13 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Obligaciones financieras
2. Cuentas por pagar comerciales
3. Otras cuentas por pagar
4. Partes relacionadas acreedoras
5. Obligaciones Laborales

a) Reconocimiento inicial.-

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción.

La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

b) Medición posterior.-

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

c) Baja en cuentas de un pasivo financiero.-

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

d) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	700.00	1,240.01
Bancos		
Banco Pichincha Cta. #30618585-04	1,974.15	1,099.55
Internacional Cta. # 080060806	1,499.74	186.07
TOTAL	USD\$ 4,173.89	2,525.63

NOTA 5. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cientes C	31.67	174,294.00
TOTAL	USD\$ 31.67	174,294.00

NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo Factura Proveedores	12,020.91	230,051.69
Arq. Bolívar García	17,000.00	26,000.00
TOTAL	USD\$ 29,020.91	256,051.69

NOTA 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes se detalla a continuación:

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Retención en la Fuente	0.00	661.78
Anticipo Impuesto a la Renta	13,494.84	30,145.52
Anticipo por Plusvalía	20,149.21	5,633.41
Crédito Tributario Año 2014	0.00	4,897.55
Crédito Tributario Año 2015	2,031.43	0.00
TOTAL	USD\$ <u>35,675.48</u>	<u>41,338.26</u>

NOTA 8. INVENTARIOS

Un detalle de los inventarios se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inventario de Obras en Construcción	1,435,080.40	668,307.83
Inventario de Obras Terminadas	668,307.83	2,103,388.23
TOTAL	USD\$ <u>2,103,388.23</u>	<u>2,771,696.06</u>

NOTA 9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un detalle de la propiedad, planta y equipo se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
COSTO		
Equipo de Oficina	4,486.94	4,486.94
Equipo de Computación	1,383.20	1,383.20
TOTAL COSTO	USD\$ <u>5,870.14</u>	<u>5,870.14</u>
Depreciación Acumulada	(1,801.50)	(950.87)
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	USD\$ <u>4,068.64</u>	<u>4,919.27</u>

Los movimientos de la propiedad, planta y equipo durante el periodo 2016 se detallan a continuación:

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	
Saldos Iniciales		88,340.00
Adiciones y Retiros Netos		-
Depreciación del año		<u>(68,859.14)</u>
TOTAL COSTO	USD\$	<u>19,480.86</u>

NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

La "Cuenta por Pagar Comerciales" corresponde a la compra de mercadería con proveedores locales y del exterior, necesarios para el normal desarrollo de la actividad de la Compañía, su detalle es el siguiente:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores Locales	9,488.36	19,891.53
TOTAL	USD\$ <u>9,488.36</u>	<u>19,891.53</u>

NOTA 11. PARTES RELACIONADAS ACREEDORAS

Un detalle de las partes relacionadas acreedoras se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Eurocons	-	170,000.00
Euro Home	-	139,000.00
Inmoconfort S.A.	145,000.00	-
Socios	642,000.00	2,730,000.00
TOTAL	USD\$ <u>787,000.00</u>	<u>3,039,000.00</u>

NOTA 12. OBLIGACIONES LABORALES

Un detalle de las obligaciones laborales se resume a continuación:

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Beneficios Sociales</u>		
Sueldos por pagar	-	-
Provisión Décimo Tercer Sueldo	-	1,364.34
Provisión Décimo Cuarto Sueldo	-	1,474.99
Participación trabajadores	39,484.85	-
less por Pagar		
less por pagar	2,398.10	3,631.69
Prov. Fondos de Reserva	679.82	562.03
less Préstamos	1,207.48	1,497.15
TOTAL	USD\$ <u>43,770.25</u>	<u>8,530.20</u>

NOTA 13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal -

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2012, 2013 y 2014 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes se resume a continuación:

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la Renta	43,440.00	39,306.83
Impuestos por Pagar	3,997.54	6,170.15
TOTAL	USD\$ <u>47,437.54</u>	<u>45,476.98</u>

NOTA 14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las otras cuentas por pagar se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo de Clientes	491,715.56	503,395.26
Anticipo Escrituras	3,600.08	16,733.34
Otras Cuentas por Pagar	85.00	1,368.44
TOTAL	USD\$ <u>495,400.64</u>	<u>521,497.04</u>

NOTA 15. PATRIMONIO

El capital asignado de la Compañía asciende a US/. 144,800.00 dólares al 31 de diciembre del 2016.

a. RESERVAS

Un resumen de las reservas patrimoniales se resume a continuación:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Reserva Legal	55,958.09	55,958.09
Reserva por Valuación	237,017.35	237,017.35
TOTAL	USD\$ <u>292,975.44</u>	<u>292,975.44</u>

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

a.1 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

NOTA 16. INGRESOS OPERACIONALES

A continuación se muestra un detalle de la composición de las Ventas (Ingresos) de la Compañía:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	2016	2015
Venta de Inmuebles	(3,670,564.24)	1,721,233.01
Ventas Gravadas	(438.60)	-
TOTAL	USD\$ (3,671,002.84)	1,721,233.01

NOTA 17. COSTO DE VENTAS

A continuación se muestra un detalle de la composición del Costo de Ventas:

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	2016	2015
Proyectos	2,504,461.35	1,150,943.62
TOTAL	USD\$ 2,504,461.35	1,150,943.62

NOTA 18. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION

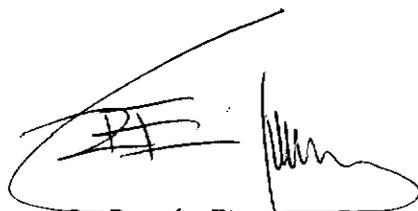
A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de la Compañía:

INMOBILIARIA LARES S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015

Composición de Saldos	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Personal	312,816.84	471,027.90
Honorarios Profesionales	65,385.55	42,890.40
Impuestos	107,139.09	122,405.54
Arrendamientos	-	-
Seguros	1063.45	1,073.52
Servicios Básicos	6,494.74	12,048.52
Gastos legales	716.44	27,528.63
Suministros y materiales	2,689.52	3,749.62
Mantenimiento y reparaciones	5,672.53	873.13
Diversos	18,176.93	9,499.03
Post Venta Proyectos	224,204.37	25,043.00
Gastos de comisión	108,989.77	3,038.54
Publicidad	1,607.50	100.80
TOTAL	USD\$ 854,956.73	719,278.63

NOTA 19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Sr. Román Figueras Costa
Gerente General



Srta. Andrea Cárpio
Contador
Reg. No. 17-08214



PARTE II. INFORME DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES

INMOBILIARIA LARES S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
LEGALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016



Informe de los Auditores Independientes sobre el Cumplimiento de Obligaciones Legales

A los señores Accionistas de

INMOBILIARIA LARES S.A.

1. He auditado los estados financieros de la INMOBILIARIA LARES S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 y, con fecha 10 de abril del 2017, he emitido mi informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.

2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de ciertas normas y resoluciones de los organismos de control que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de cumplimiento con la Superintendencia de Compañías del Ecuador detalladas en el siguiente numeral.

3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el numeral anterior pueden revelar situaciones que, en mi opinión, se consideren incumplimientos durante el año terminado el 31 de diciembre de 2016 con relación al cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en las normas legales vigentes:

- Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos,



- Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos,
- Sistema de Gestión de Riesgo - Matriz de Riesgos,
- Políticas y procedimientos sobre la debida diligencia - Información y Conservación de Archivos,
- *Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos,*
- Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías,
- Designación del Oficial de Cumplimiento,
- Programa de Capacitación Anual.

4. El cumplimiento por parte de la Compañía de las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, específicamente relacionadas con el Lavado de Activos, son responsabilidad de su administración; tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer numeral.

5. Mi auditoría fue hecha principalmente con el propósito de formarme una opinión sobre los estados financieros básicos tomados en conjunto. La información referente a las Normas para Prevenir el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos establecida en el numeral 3, preparados por la Administración de la INMOBILIARIA LARES S.A. que surge de los registros contables y demás documentación que nos fue exhibida, fueron revisadas en cumplimiento de la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013. Esta información ha sido sometida a los procedimientos de auditoría aplicados en nuestra auditoría de los estados financieros básicos, y en nuestra opinión, exponemos a continuación los aspectos relevantes sobre el cumplimiento de la normativa:

1. Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La Compañía INMOBILIARIA LARES S.A. cuenta las Políticas y Procedimientos para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos; sin embargo, aún no se encuentran aprobados por la junta general de accionistas.



2. Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La Compañía INMOBILIARIA LARES S.A., cuenta con el Código de Ética aprobado por la Junta General de Accionistas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos; sin embargo, aún no se encuentran aprobados por la junta general de accionistas.

3. Sistema de Gestión de Riesgo - Matriz de Riesgo

La Compañía INMOBILIARIA LARES S.A., cuenta con la Matriz de Riesgos para identificar las actividades, el tipo y el nivel de riesgos de la compañía; sin embargo, aún no se encuentran aprobados por la junta general de accionistas.

4. Políticas y procedimientos sobre la debida diligencia - Información y Conservación de Archivos

La compañía mantiene carpetas con la información básica mencionada en la normativa legal citada anteriormente de las instituciones con las cuales mantiene operaciones y transacciones comerciales superiores al monto establecido de 10.000 USD.

Los documentos contables y financieros de las operaciones y transacciones comerciales de la compañía se conservan en los archivos de la Compañía.

5. Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La Compañía INMOBILIARIA LARES S.A. cuenta con el Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos; sin embargo, aún no se encuentran aprobados por la junta general de accionistas.

6. Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías

La compañía INMOBILIARIA LARES S.A. ha cumplido, hasta la fecha de nuestra revisión, con la presentación de los Informes y Reportes de acuerdo a la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y a la Resolución No. SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013.



7. Designación del Oficial de Cumplimiento

INMOBILIARIA LARES S.A. cuenta con el oficial de cumplimiento, se encuentra en conocimiento de los accionistas mediante una acta de junta y se encuentra registrado en la Superintendencia de Compañías.

8. Programa de Capacitación Anual

La Compañía INMOBILIARIA LARES S.A. cuenta con el programa de capacitación anual, sobre las normas legales y reglamentarias en materia de prevención de lavado de activos, de financiamiento del terrorismo y otros delitos; sin embargo, aún no se encuentran aprobados por la junta general de accionistas.

6. Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de la Compañía INMOBILIARIA LARES S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

10 de abril de 2017

Quito, Ecuador

Registro Nacional de Auditor Externo

SC-RNAE-824
R.U.C. No. 1708753148001


CPA LCBO. FREDDY UYANA

Registro No. 25831