

VIGERANO S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2018

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
VIGERANO S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de VIGERANO S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de VIGERANO S.A. al 31 de diciembre del 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

6. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$2,778,039 (2017: US\$5,541,308) y US\$1,535,787 (2017: US\$4,159,630), respectivamente, tal como se expone en la Nota 6. PARTES RELACIONADAS. Este asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

Información comparativa

7. Los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, excluyendo los ajustes retrospectivos descritos en la Nota 13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha Mayo 21, 2018 contiene una opinión no calificada sobre los referidos estados financieros.
8. Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, hemos auditado los ajustes descritos en la Nota 13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS que fueron aplicados para restablecer las cifras comparativas por el año terminado al 31 de diciembre del 2017.
9. No fuimos contratados para auditar, revisar o aplicar algún procedimiento para la información comparativa, diferentes a aquellos con relación a los ajustes descritos en la Nota 13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS. Consecuentemente, no expresamos una opinión ni ninguna forma de certeza sobre estos estados financieros. Sin embargo, en nuestra opinión, los ajustes descritos en la Nota 13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS son apropiados y han sido adecuadamente aplicados.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

10. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Junio 27, 2019, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
11. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

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

12. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
13. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
14. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

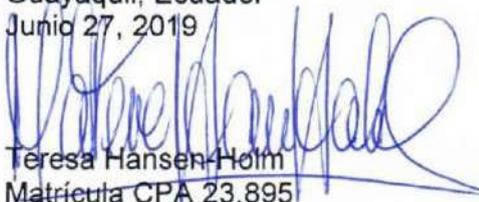
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

15. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

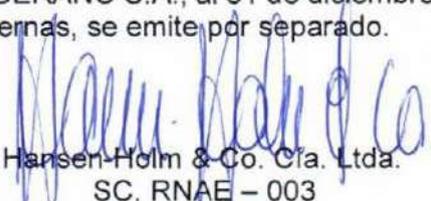
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

16. El informe de procedimientos convenidos sobre la prevención de lavado de activos de VIGERANO S.A. al 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.
17. El Informe de Cumplimiento Tributario de VIGERANO S.A., al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Junio 27, 2019



Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895



Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE - 003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros VIGERANO S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento 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.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

VIGERANO S.A.

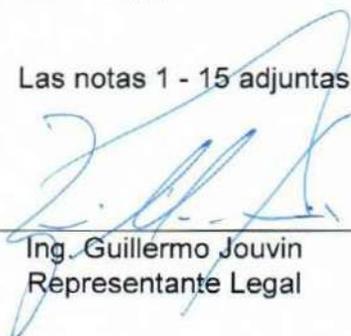
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	(Reestructurado, ver Nota 13) 2017
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	762,494	40,213
Cuentas por cobrar		155,353	78,622
Partes relacionadas	6	2,141,688	1,941,840
Obras en ejecución	7	4,459,448	3,522,720
Otros activos		90	17,446
Total activo corriente		<u>7,519,073</u>	<u>5,600,841</u>
Inversiones permanentes	8	4,250,744	4,393,331
Partes relacionadas	6	<u>636,351</u>	<u>3,599,468</u>
Total activos		<u>12,406,168</u>	<u>13,593,640</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones bancarias	9	3,612,781	157,581
Cuentas por pagar	10	418,458	378,525
Partes relacionadas	6	1,355,761	3,556,076
Pasivos por impuestos corrientes		140,254	320,068
Gastos acumulados		<u>58,242</u>	<u>43,581</u>
Total pasivo corriente		<u>5,585,496</u>	<u>4,455,831</u>
Obligaciones bancarias	9	1,150,469	2,842,419
Cuentas por pagar	10	2,798,725	3,013,850
Partes relacionadas	6	<u>180,026</u>	<u>603,554</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	12	300,800	300,800
Reserva legal	12	109,494	109,494
Resultados acumulados	12	<u>2,281,158</u>	<u>2,267,692</u>
Total patrimonio		<u>2,691,452</u>	<u>2,677,986</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>12,406,168</u>	<u>13,593,640</u>

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal


Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

VIGERANO S.A.

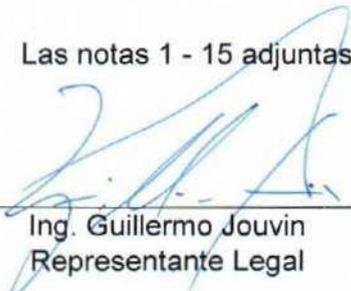
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por actividades ordinarias	1	2,803,890	2,372,196
Costo de ventas	7	<u>(2,503,994)</u>	<u>(2,141,716)</u>
Utilidad bruta		299,896	230,480
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración		(127,197)	(94,660)
Gastos financieros		<u>(7,130)</u>	<u>(1,464)</u>
Total gastos		<u>(134,327)</u>	<u>(96,124)</u>
Otros (egresos) ingresos, neto		<u>(69,669)</u>	<u>7,357</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		95,900	141,713
Participación a trabajadores	11	(14,385)	(21,257)
Impuesto a las ganancias	11	<u>(68,049)</u>	<u>(86,162)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>13,466</u>	<u>34,294</u>

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal


Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

VIGERANO S.A.

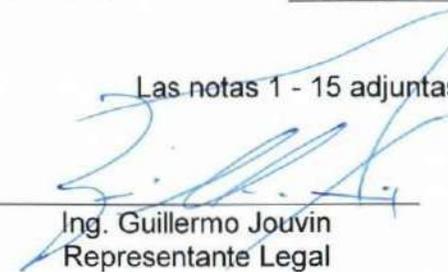
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	----- Resultados acumulados -----					
	<u>Capital</u>	<u>Reserva</u>	<u>Superávit por</u>	<u>Resultados</u>	<u>Total</u>	
	<u>social</u>	<u>legal</u>	<u>revalorización</u>	<u>acumulados</u>	<u>resultados</u>	<u>Total</u>
					<u>acumulados</u>	
Saldos a diciembre 31, 2016	300,800	109,494	2,476,266	590,808	3,067,074	3,477,368
Ajustes, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u>				(500,854)	(500,854)	(500,854)
Utilidad neta del ejercicio				34,294	34,294	34,294
Saldos a diciembre 31, 2017	300,800	109,494	2,476,266	124,248	2,600,514	3,010,808
Ajustes por reestructuración, ver Nota 13.			466,359	(799,181)	(332,822)	(332,822)
Saldos a diciembre 31, 2017, reestructurado	300,800	109,494	2,942,625	(674,933)	2,267,692	2,677,986
Transferencia a resultados acumulados, ver Nota 12. <u>PATRIMONIO</u>			(677,327)	677,327	0	0
Utilidad neta del ejercicio				13,466	13,466	13,466
Saldos a diciembre 31, 2018	300,800	109,494	2,265,298	15,860	2,281,158	2,691,452

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal


Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

VIGERANO S.A.

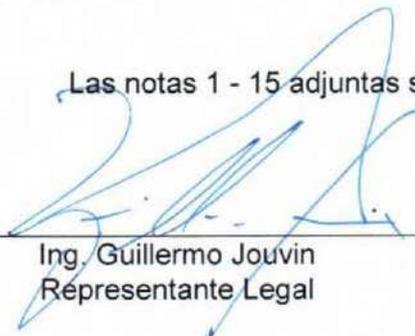
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes y otros	2,817,433	2,353,298
Efectivo pagado a proveedores y otros	(3,749,965)	(1,814,620)
Impuestos pagados	(247,863)	(70,112)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(1,180,395)</u>	<u>468,566</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Préstamos de terceros	0	1,101,646
Partes relacionadas	139,426	(4,154,433)
Obligaciones bancarias	<u>1,763,250</u>	<u>2,513,977</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiación	<u>1,902,676</u>	<u>(538,810)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo	722,281	(70,244)
Efectivo al comienzo del año	40,213	110,457
Efectivo al final del año	762,494	40,213

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal


Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

VIGERANO S.A.

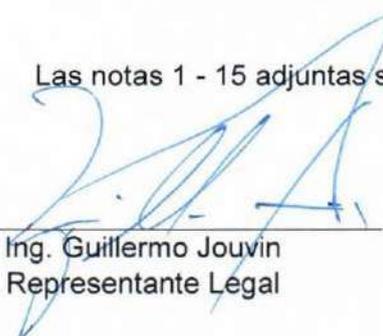
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

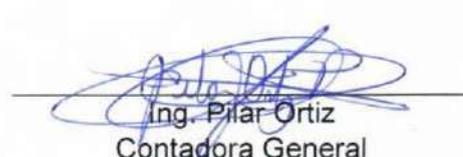
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	13,466	34,294
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	82,434	107,419
Valor razonable derechos fiduciarios	142,587	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(59,375)	388,216
Obras en ejecución	(936,728)	(129,402)
Cuentas por pagar y otros	(422,779)	68,039
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(1,180,395)</u>	<u>468,566</u>

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal


Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

VIGERANO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

VIGERANO S.A. fue constituida el 15 de marzo del 2001 en la ciudad de Guayaquil. La Compañía tiene como actividad principal la construcción, compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

Al 31 de diciembre del 2018, el 78% (2017: 83%) de los ingresos corresponden a entrega de viviendas del proyecto inmobiliario Torre Baró (2017: Las Ramblas).

Al 31 de diciembre del 2018, el proyecto inmobiliario Torre Baró sigue en etapa de construcción con un avance del 32.75% (2017: 15.89%), ver Nota 7. OBRAS EN EJECUCIÓN.

Al 31 de diciembre del 2018, la urbanización del Macrolote "I" (Granollers) se encuentra en un avance del 17.28% (2017: 14.13%).

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y luego serán puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de lo previsto en ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un

pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Obras en ejecución

Las obras en ejecución corresponden a los costos incurridos y acumulados por las unidades habitacionales que son reconocidos en los resultados cuando se transfieren 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.

d) Inversiones permanentes

- Inversiones en acciones.- La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo. Los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en los resultados del año cuando surja derecho a recibirlos.
- Derechos fiduciarios.- Representan las aportaciones en fideicomisos, en los patrimonios autónomos de cada uno de los estados financieros. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable.

e) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

f) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por cuenta de partes relacionadas, sobre terrenos de propiedad de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen 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 la cuenta obras en ejecución y son registrados con cargo a resultados cuando se reconocen los ingresos de los promitentes compradores, esto es cuando se transfieren al cliente las unidades habitacionales, una vez se formulan las respectivas escrituras públicas y son inscritas en el registrador de la propiedad.

h) Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. Estas normas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Administración no prevé impactos en la aplicación de las normas antes mencionadas.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía trabaja principalmente con un fondo inicial, anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes. Además, tiene el respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos mayores sobre crédito, más bien se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos subcontratados. En este caso, la Compañía para asegurarse pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contratos, otorgadas por empresas de seguro calificadas.

Los excedentes temporales de efectivo que la Compañía genera de su gestión son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permiten obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exigen los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

b) Riesgo de liquidez

La Compañía financia su operación con fondos propios, con fondos de otras compañías del grupo, fondos de inversionistas y principalmente con los anticipos de prominentes compradores. Una vez que se logra el punto de equilibrio, el esfuerzo está en conseguir sostenida coordinación de plazos y condiciones financieras de los “contratos de promesas de compraventa” y los planes de construcción de las unidades habitacionales.

c) Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

5. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo del efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	800	800
Bancos	<u>761,694</u>	<u>39,413</u>
	<u>762,494</u>	<u>40,213</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bonanova S.A. (1)	891,413	691,565
Denapor S.A.	1,249,534	1,249,534
Energyhdine C.A.	<u>741</u>	<u>741</u>
	<u>2,141,688</u>	<u>1,941,840</u>

(1) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Terminación de mutuo acuerdo del convenio de promesa de compraventa de terreno urbanizado y autorización de promoción inmobiliaria suscrito entre la Compañía y Bonanova S.A.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bonanova S.A. (1)	0	2,963,117
Denapor S.A.	<u>636,351</u>	<u>636,351</u>
	<u>636,351</u>	<u>3,599,468</u>

(1) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Terminación de mutuo acuerdo del convenio de promesa de compraventa de terreno urbanizado y autorización de promoción inmobiliaria suscrito entre la Compañía y Bonanova S.A.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Megatrading S.A.	79,592	79,592
Etinar S.A.	753,682	3,012,998
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	296,210	237,209
Xoterrenos S.A.	155,406	155,406
Accionistas	70,871	70,871
	<u>1,355,761</u>	<u>3,556,076</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bonanova S.A. (1)	0	373,528
Etinar S.A.	180,026	180,026
José Macchiavello	0	50,000
	<u>180,026</u>	<u>603,554</u>

(1) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Terminación de mutuo acuerdo del convenio de promesa de compraventa de terreno urbanizado y autorización de promoción inmobiliaria suscrito entre la Compañía y Bonanova S.A.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los préstamos concedidos y recibidos entre relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Bonanova S.A.</u>		
Compras (Reembolsos)	1,984,675	221,679
Préstamos entregados	784,696	74,035

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. OBRAS EN EJECUCIÓN

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obras en ejecución se componen de la siguiente manera:

	2018			2017		
	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>Adiciones (1)</u>	<u>Ventas</u>	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>Ajustes por</u> <u>reestructuración (2)</u>	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2017</u> <u>Reestructurados</u>
Macrolotes varios	0	166,811	(166,811)	1,071,388	(1,121,537)	0
Proyecto Las Ramblas	0	52,802	(52,802)	0	0	0
Macrolote Torre Baró (K)	932,126	371,243	(363,748)	541,803	0	932,126
Macrolote Granollers (I)	139,726	38,334	0	98,932	0	139,726
Proyecto Torre Baró	10,000	2,398,482	(1,482,639)	0	0	10,000
Proyecto Granollers	9,990	119,880	0	0	0	9,990
Plan Maestro	2,244,452	156,329	(114,727)	4,059,445	(1,668,407)	2,244,452
Otras construcciones	186,426	136,841	(323,267)	707,837	(296,143)	186,426
	<u>3,522,720</u>	<u>3,440,722</u>	<u>(2,503,994)</u>	<u>6,479,405</u>	<u>(3,086,087)</u>	<u>3,522,720</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las adiciones corresponden principalmente a costos de construcción por parte de Bonanova S.A. por US\$1,984,675 (2017: US\$221,679).

(2) Ver Nota 13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

8. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las inversiones permanentes se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inversiones en acciones (1)	50,668	50,668
Derechos fiduciarios (2)	4,200,076	4,342,663
	<u>4,250,744</u>	<u>4,393,331</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las inversiones en acciones se compone de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Etinar S.A. (i)	1.75	50,668	50,668
		<u>50,668</u>	<u>50,668</u>

(i) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a restitución de acciones al no recibir el pago de las cuotas por parte de los deudores por la venta a crédito de las referidas acciones.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los derechos fiduciarios se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fideicomiso Mercantil Vigerano	4,200,076	4,342,663
	<u>4,200,076</u>	<u>4,342,663</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de los derechos fiduciarios es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	4,342,663	2,491,539
Registro de pasivo	0	1,384,765 (i) (ii)
Alcance del valor razonable	0	466,359 (ii)
Valor razonable	(142,587)	0
Saldo final (iii)	<u>4,200,076</u>	<u>4,342,663</u>

(i) Ver Notas 10. CUENTAS POR PAGAR y 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de permuta.

(ii) Ver Nota 13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

(iii) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso Mercantil Vigerano.

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones bancarias se componen de la siguiente manera:

	<u>Porción corriente</u>	<u>2018 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacífico S.A. (1)</u> Préstamos con vencimientos hasta abril 2020, a tasas de interés anual entre el 7% y 9.02%	3,612,781	1,150,469	4,763,250
	<u>3,612,781</u>	<u>1,150,469</u>	<u>4,763,250</u>

	<u>Porción corriente</u>	<u>2017 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacífico S.A.</u> (1)			
Préstamos con vencimientos hasta enero 2020, a una tasa de interés anual del 9.02%	157,581	2,842,419	3,000,000
	<u>157,581</u>	<u>2,842,419</u>	<u>3,000,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones bancarias están garantizadas con el terreno que se encuentra aportado al Fideicomiso Mercantil Vigerano.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por pagar en el corto plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	214,832	327,474
Anticipos de clientes	138,253	0
Otras	65,373	51,051
	<u>418,458</u>	<u>378,525</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por pagar en el largo plazo se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos de clientes (1)	303,960	517,399
Proveedores (2)	1,384,765	1,384,765
Otros pasivos (3)	1,110,000	1,111,686
	<u>2,798,725</u>	<u>3,013,850</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a valores recibidos de los promitentes compradores por contratos de reserva para futura de compraventa de villas en los conjuntos residenciales que a dicha fecha se encontraban situados dentro de la Urbanización Terranostra, principalmente por la obra Torre Baró por US\$270,538 (2017: US\$417,940).

(2) Ver Notas 8. INVERSIONES PERMANENTES, Derechos fiduciarios y 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de permuta.

(3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde principalmente a US\$1,100,000 recibidos de inversionistas para fortalecer el financiamiento del proyecto Granollers, pasivos sin vencimiento definido a una tasa de interés del 10.8% anual.

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25% (2017: 22%).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	95,900	141,713
Participación a trabajadores	(14,385)	(21,257)
Gastos no deducibles	<u>190,681</u>	<u>29,168</u>
Utilidad gravable	272,196	149,624
Impuesto causado	68,049	32,917
Anticipo determinado	<u>64,045</u>	<u>86,162</u>
Impuesto a las ganancias	<u>68,049</u>	<u>86,162</u>

12. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 300,800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la reserva legal asciende a US\$109,494.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>(Reestructurado, ver Nota 13) 2017</u>
Superávit por revalorización	2,265,298	2,942,625
Resultados acumulados (1)	<u>15,860</u>	<u>(674,933)</u>
	<u>2,281,158</u>	<u>2,267,692</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la cuenta resultados acumulados incluye principalmente el siguiente movimiento:

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de diciembre del 2018 (2017: 10 de abril del 2018), se aprueban los siguientes ajustes, afectando los resultados acumulados con un efecto neto de US\$121,854 (2017: US\$500,854):

	<u>2018</u>		<u>2017</u>
Reconocimiento de costos de años anteriores	(3,086,087)	(i)	0
Regularización de saldos con partes relacionadas	2,620,698	(i)	(500,854)
Transferencia de revalorización de terrenos vendidos	677,327		0
Baja de anticipos a proveedores de años anteriores	<u>(333,792)</u>	(i)	<u>0</u>
	<u>(121,854)</u>		<u>(500,854)</u>

(i) Por el efecto de los ajustes se reestructuraron los estados financieros de la Compañía por el año 2017 para fines de comparabilidad, ver Nota 13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, fueron reestructurados por lo siguiente:

ACTIVO CORRIENTE

Cuentas por cobrar

Saldo previamente reportado	412,414
Baja de anticipos a proveedores de años anteriores	(333,792)
Saldo final, reestructurado	<u>78,622</u>

Partes relacionadas

Saldo previamente reportado	1,821,840
Regularización de saldos con partes relacionadas	120,000
Saldo final, reestructurado	<u>1,941,840</u>

Obras en ejecución

Saldo previamente reportado	6,608,807
Reconocimiento de costos de años anteriores	(3,086,087)
Saldo final, reestructurado	<u>3,522,720</u>

Otros activos

Saldo previamente reportado	653,797
Reclasificación a partes relacionadas largo plazo	(636,351)
Saldo final, reestructurado	<u>17,446</u>

ACTIVO NO CORRIENTE

Partes relacionadas

Saldo previamente reportado	2,963,117
Reclasificación desde otros activos corrientes	636,351
Saldo final, reestructurado	<u>3,599,468</u>

Inversiones permanentes

Saldo previamente reportado	2,542,207
Reconocimiento de pasivo por contrato de permuta	1,384,765
Alcance al valor razonable de derecho fiduciario	466,359
Saldo final, reestructurado	<u>4,393,331</u>

PASIVO CORRIENTE

Cuentas por pagar

Saldo previamente reportado	438,373
Reclasificación a partes relacionadas	(59,848)
Saldo final, reestructurado	<u>378,525</u>

Partes relacionadas

Saldo previamente reportado	4,404,888
Regularización de saldos con partes relacionadas	(908,660)
Reclasificación desde cuentas por pagar	59,848
Saldo final, reestructurado	<u>3,556,076</u>

PASIVO NO CORRIENTE

Partes relacionadas

Saldo previamente reportado	1,822,064
Regularización de saldos con partes relacionadas	(1,592,038)
Reclasificación desde anticipos de clientes	373,528
Saldo final, reestructurado	<u>603,554</u>

<u>Cuentas por pagar</u>	
Saldo previamente reportado	2,002,613
Reclasificación de anticipos a partes relacionadas	(373,528)
Reconocimiento de pasivo por contrato de permuta	1,384,765
Saldo final, reestructurado	<u>3,013,850</u>

PATRIMONIO

<u>Resultados acumulados</u>	
Saldo previamente reportado	2,600,514
Reconocimiento de costos de años anteriores	(3,086,087)
Regularización de saldos con partes relacionadas	2,620,698
Alcance al valor razonable de derecho fiduciario	466,359
Baja de anticipos a proveedores de años anteriores	(333,792)
Saldo final, reestructurado	<u>2,267,692</u>

14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de permuta

Mediante escritura pública celebrada el 15 de julio del año 2002, Estancias Cerro Azul S.A. y la Compañía han convenido en realizar un contrato de permuta en el que la primera transfiere la propiedad de terrenos ubicados en la parroquia Chongón del Cantón Guayaquil – Salinas a la Compañía. Por su parte la Compañía declara que se obliga en contraprestación a transferir a favor de Estancias Cerro Azul S.A., a título de permuta, áreas de terreno urbanizado, útiles, vendibles del predio permutado.

Las áreas que le corresponden a Estancias Cerro Azul S.A. ascienden al 32% del terreno urbanizado vendible.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se encuentra en ejecución el proyecto Torre Baró del Macrolote K (32,424.62 metros cuadrados), cuyo valor razonable del terreno asciende a US\$4,327,390; por tal motivo, el pasivo con Estancias Cerro Azul S.A. asciende a US\$1,384,765, ver Notas 8. INVERSIONES PERMANENTES, Derechos fiduciarios y 10. CUENTAS POR PAGAR.

Fideicomiso Mercantil Vigerano

Mediante escritura pública celebrada el 30 de noviembre del 2016, se constituye el "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano".

El patrimonio del fideicomiso a la fecha de constitución se conforma de la siguiente manera: i) US\$15,273 por aporte en efectivo de la Compañía y ii) terreno de 36,523.73 metros cuadrados (Macrolote K) de la urbanización Terranostra.

Mediante escritura pública celebrada el 20 de marzo del 2017, se procedió con la reforma integral del "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Vigerano", el cual en adelante cambia su nombre por el de "Fideicomiso Mercantil Vigerano". Tiene por objeto la administración de los flujos provenientes de los créditos otorgados por el Banco del Pacífico S.A. al constituyente para financiar la ejecución del Proyecto Inmobiliario y/o los recursos provenientes de las promesas de compraventa del proyecto denominado: Condominios y Torre Baró. Como garantía adicional, el macrolote K tiene hipoteca abierta a favor del referido banco para garantizar todas las obligaciones presentes y futuras.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el patrimonio del fideicomiso asciende a US\$4,200,076 (2017: US\$4,342,663), ver Nota 8. INVERSIONES PERMANENTES, Derechos fiduciarios.

Terminación de mutuo acuerdo del convenio de promesa de compraventa de terreno urbanizado y autorización de promoción inmobiliaria suscrito entre la Compañía y Bonanova S.A.

Con fecha 28 de diciembre del 2018, la Compañía y Bonanova S.A. firman la terminación de mutuo acuerdo del convenio de promesa de compraventa de terreno urbanizado (Macrolote K) y autorización de promoción inmobiliaria suscrito el 4 de junio del 2014.

Consecuentemente, las partes declaran que los valores que Bonanova S.A. entregó a la Compañía como parte de pago en compra de terreno, esto es la suma de US\$1,041,078 (2017: US\$373,528), sean liquidados contra los valores que la Compañía entregó a Bonanova S.A. en calidad de préstamo para la construcción de vivienda por US\$4,658,673 (2017: US\$2,963,117), existiendo una diferencia de US\$3,617,595, que será considerada como préstamo entre empresas relacionadas y que se cancelará dependiendo de los flujos de las empresas.

Al 31 de diciembre del 2018, se presenta un saldo neto por cobrar a Bonanova S.A. por US\$891,413 (2017: US\$691,565), ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 27, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.