Hansen-Holm

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

Hansen-Holm

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA 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 PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA 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$1,613,552 (2017: US$2,041,022) y US$945,687 (2017: US$940,718), respectivamente, tal como se expone en la Nota 6. PARTES RELACIONADAS. Este asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

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 16. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha Junio 12, 2018 contiene una opinión 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 16. 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 16. 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 16. 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 Julio 18, 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.

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

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 PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. al 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

17. Estos estados financieros deben leerse juntamente con los estados financieros de Predial e Inversionista Lipidava S.A. y Subsidiarias, los cuales se presentan por separado.

18. El Informe de Cumplimiento Tributario de PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A., al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Julio 18, 2019

Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE – 003

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

Anexo

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA 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.

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.
CORRESPONSAL DE MAZARS

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	(Reestructurado, ver Nota 16) 2017
ACTIVOS			
Efectivo		40,270	48,759
Cuentas por cobrar	5	138,058	112,150
Partes relacionadas	6	1,454,658	1,882,128
Obras en ejecución	7	218,417	18,941
Otros activos		3,790	2,065
Total activo corriente		1,855,193	2,064,043
Propiedades de inversión, neto	8	378,632	401,694
Inversiones permanentes	9	5,895,788	5,922,080
Partes relacionadas	6	158,894	158,894
Total activos		8,288,507	8,546,711
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Cuentas por pagar	10	281,434	456,542
Partes relacionadas	6	945,687	940,718
Pasivos por impuestos corrientes	11	52,284	139,453
Gastos acumulados	12	111,345	111,068
Total pasivo corriente		1,390,750	1,647,781
Cuentas por pagar	10	63,288	13,999
PATRIMONIO			
Capital social	15	7,400	7,400
Reserva legal	15	5,797	5,797
Resultados acumulados	15	6,821,272	6,871,734
Total patrimonio		6,834,469	6,884,931
Total pasivos y patrimonio		8,288,507	8,546,711

Las notas 1 -18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal

Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	(Reestructurado, ver Nota 16) 2017
Ingresos			
Ventas de inmuebles	1	0	195,586
Costo de ventas		0	(179,718)
Utilidad bruta		0	15,868
Gastos			
Gastos de administración		(180,122)	(146,355)
Gastos financieros		(356)	(505)
Total gastos		(180,478)	(146,860)
Otros ingresos, neto	13	175,195	1,157,951
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		(5,283)	1,026,959
Participación a trabajadores	14	0	(98,770)
Impuestos a las ganancias	14	(45,179)	(33,125)
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio		(50,462)	895,064

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal

Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

			Resultados acumulados					
	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Reserva por revalorización	Ajustes por adoptación de las NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2016	7,400	5,797	899,138	473,842	(1,209,643)	1,544,993	1,708,330	1,721,527
Ajustes reestructuración, ver Nota 16						3,182,242	3,182,242	3,182,242
Saldos a diciembre 31, 2016, reestructurado	7,400	5,797	899,138	473,842	(1,209,643)	4,727,235	4,890,572	4,903,769
Recuperación de acciones, ver Nota 15. PATRIMONIO						1,186,721	1,186,721	1,186,721
Ajustes, ver Nota 15. PATRIMONIO						(100,623)	(100,623)	(100,623)
Utilidad neta del ejercicio						895,064	895,064	895,064
Saldos a diciembre 31, 2017	7,400	5,797	899,138	473,842	(1,209,643)	6,708,397	6,871,734	6,884,931
(Pérdida) neta del ejercicio						(50,462)	(50,462)	(50,462)
Saldos a diciembre 31, 2018	7,400	5,797	899,138	473,842	(1,209,643)	6,657,935	6,821,272	6,834,469

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal

Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes y otros	68,419	545,447
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(482,434)	(425,580)
Impuesto a las ganancias pagado	(132,348)	(31,029)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(546,363)	88,838
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Dividendos recibidos	105,435	0
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	105,435	0
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Partes relacionadas	432,439	(151,399)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiación	432,439	(151,399)
(Disminución) neta en efectivo	(8,489)	(62,561)
Efectivo al comienzo del año	48,759	111,320
Efectivo al final del año	40,270	48,759

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal

Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio, reestructurada	(50,462)	895,064
Ajuste reestructuración, ver Nota 16.	0	(368,490)
Utilidad neta del ejercicio	(50,462)	526,574
Ajustes para reconciliar la (pérdida) utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Depreciación	23,062	23,062
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	45,179	131,895
Valor patrimonial proporcional	(130,977)	(659,480)
Valor razonable de derecho fiduciario	51,834	(30,020)
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar y otros	(27,633)	(59,659)
Obras en ejecución	(199,476)	(17,997)
Cuentas por pagar y otros	(257,890)	174,463
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(546,363)	88,838

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guillermo Jouvin
Representante Legal

Ing. Pilar Ortiz
Contadora General

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. se constituyó el 13 de octubre de 1987 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador con el objeto de dedicarse a las actividades de compra, venta, arrendamiento y explotación de bienes urbanos, rústicos y planes habitacionales. La actividad principal de la Compañía es la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2018, se culminó la construcción del primer grupo de villas del proyecto inmobiliario Las Delicias, ver Nota 7. OBRAS EN EJECUCIÓN.

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 serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de 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 representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

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) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están representadas por aquellas propiedades que se mantienen para obtener rentas y/o para apreciación del capital (plusvalía).

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo, el cual comprende su precio de adquisición, la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo, en caso de existir dichas circunstancias. Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir.

La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, la vida útil estimada para las edificaciones es de 20 años.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se originan.

e) Inversiones permanentes

- Inversiones en acciones.- Dependiendo del porcentaje de participación en las sociedades, se encuentran registradas al costo o a su Valor Patrimonial Proporcional (VPP).

  Para las inversiones en las que el porcentaje de participación sea inferior o igual al 20% del patrimonio de la sociedad, éstas se medirán al costo. Para aquellas en las que supere el 20%, se medirán al Valor Patrimonial Proporcional.

  En los casos de las inversiones registradas 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.

f) 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.

g) 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%.

h) 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 que se formulan las respectivas escrituras públicas y son inscritas en el registrador de la propiedad.

i) 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:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria a partir de:
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 General 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, otorgado 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, permitan 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. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Clientes (1)	95,629	95,629
Anticipos a proveedores	42,429	16,521
	138,058	112,150

(1) Ver Notas 15. PATRIMONIO, Resultados acumulados

6. PARTES RELACIONADAS

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

	2018	2017
Etinar S.A.	803,178	1,023,988
Vigerano S.A.	296,210	237,210
Bonanova S.A.	257,156	187,156
Megatrading S.A.	98,114	82,587
Xoterrenos S.A.	0	150,000
Inalcante S.A.	0	201,187
	1,454,658	1,882,128

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

	2018	2017
Denapor S.A.	119,000	119,000
José Macchiavello Almeida	39,894	39,894
	158,894	158,894

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

	2018	2017
José Macchiavello Almeida	463,763	463,763
Inmobiliaria Maccalmeida S.A.	64,713	69,713
Denapor S.A.	272,211	353,674
Xoterrenos S.A.	145,000	0
Bonanova S.A.	0	50,000
Etinar S.A.	0	3,568
	945,687	940,718

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:

	2018	2017
Préstamos entregados		
Vigerano S.A.	80,000	27,600
Megatrading S.A.	15,527	1,060
Etinar S.A.	1,755	0

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		
	Saldos al 31.12.2017	Adiciones	Saldos al 31.12.2018
Las Delicias	18,941	199,476	218,417
	18,941	199,476	218,417

	2017					
	Saldos al 31.12.2016	Adiciones	Ventas	Saldos al 31.12.2017	Ajuste reestructuración (1)	Saldos al 31.12.2017 reestructurado
Caracol	0	9,770	(9,770)	0	0	0
Las Delicias	950	17,991	0	18,941	0	18,941
Santa Inés	857,278	169,954	(169,948)	857,284	(857,284)	0
	858,228	197,715	(179,718)	876,225	(857,284)	18,941

(1) Ver Notas 15. PATRIMONIO, Resultados acumulados y 16. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	2018		
	Terrenos	Departamentos (2)	Total
% de depreciación	-	5%	
Saldo inicial, neto	1,947	399,747	401,694
Depreciación	0	(23,062)	(23,062)
Saldo final, neto	1,947	376,685	378,632

	2017		
	Terrenos	Departamentos (2)	Total
% de depreciación	-	5%	
Saldo inicial, neto	193,216	422,809	616,025
Depreciación	0	(23,062)	(23,062)
Saldo final, neto	193,216	399,747	592,963
Ajuste reestructuración (1)	(191,269)	0	(191,269)
Saldo final, reestructurado	1,947	399,747	401,694

(1) Ver Notas 15. PATRIMONIO, Resultados acumulados y 16. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a departamentos ubicados vía a Samborondón Edificios Milenium y Altamira.

9. INVERSIONES PERMANENTES

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

	2018	2017
Inversiones en acciones (1)	4,311,254	4,285,712
Derechos fiduciarios (2)	1,584,534	1,636,368
	5,895,788	5,922,080

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

	% de participación	2018	2017
Etinar S.A.	39.64	2,852,900	2,740,632
Xoterrenos S.A.	85	799,204	767,292
Inalcante S.A.	50	657,031	775,669
Representaciones y Ventas S.A. REVE	99.88	2,101	2,101
Otras	-	18	18
		4,311,254	4,285,712

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de las inversiones en acciones es el siguiente:

	2018	2017	
Saldo inicial	4,285,712	884,160	
Restitución de acciones	0	2,373,442	(i)
Valor patrimonial proporcional (ii)	130,977	1,027,970	
Dividendos recibidos	(105,435)	0	
Ajuste	0	140	
Saldo final	4,311,254	4,285,712	

(i) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a restitución de acciones por US$2,373,442, ver Nota 15. PATRIMONIO, Resultados acumulados.

(ii) Ver Nota 13. OTROS INGRESOS, NETO.

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

	2018	2017
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali (i)	1,584,534	1,636,368
	1,584,534	1,636,368

(i) Ver Nota 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento del derecho en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali es el siguiente:

	2018	2017
Saldo inicial	1,636,368	1,606,348
Valor razonable (i)	(51,834)	30,020
Saldo final	1,584,534	1,636,368

(i) Ver Nota 13. OTROS INGRESOS, NETO.

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:

	2018	2017
Proveedores	198,528	123,882
Otras	82,906	332,660
	281,434	456,542

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

	2018	2017
Anticipos de clientes (1) (2)	60,175	10,886
Otras	3,113	3,113
	63,288	13,999

(1) Al 31 de diciembre del 2018, se ajustaron ingresos de años anteriores por US$4,091,587, ver Nota 15. PATRIMONIO, Resultados acumulados.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a anticipos recibidos para reserva de villas en la urbanización Las Delicias.

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los pasivos por impuestos corrientes se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Impuesto a la renta (1)	47,256	40,108
Impuestos mensuales del periodo	5,028	20,352
Impuestos mensuales de años anteriores	0	78,993
	52,284	139,453

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde al saldo de los convenios de pago firmados con el Servicio de Rentas Internas por los anticipos de impuesto a la renta 2017 y 2018.

12. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los gastos acumulados se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Beneficios sociales (1)	111,345	111,068
	111,345	111,068

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	Décimo tercero	Décimo cuarto	Participación a trabajadores	Otros	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1,792	313	11,558	651	14,314
Provisión del año	552	375	98,770	1,968	101,665
Pagos efectuados	(552)	(375)	0	(1,879)	(2,806)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1,792	313	110,328	740	113,173
Ajuste reestructuración, ver Nota 16	(1,792)	(313)	0	0	(2,105)
Saldo al 31 de diciembre del 2017, reestructurado	0	0	110,328	740	111,068
Provisión del año	552	386	0	277	1,215
Pagos efectuados	(552)	(386)	0	0	(938)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	0	0	110,328	1,017	111,345

13. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los otros ingresos, neto se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Otros ingresos		
Valor patrimonial proporcional (1)	144,180	1,037,727
Valor razonable derecho fiduciario (1)	0	30,020
Otros	96,052	99,961
	240,232	1,167,708
Otros egresos		
Valor patrimonial proporcional (1)	(13,203)	(9,757)
Valor razonable derecho fiduciario (1)	(51,834)	0
	(65,037)	(9,757)
Otros ingresos, neto	175,195	1,157,951

(1) Ver Nota 9. INVERSIONES PERMANENTES, Inversiones en acciones y Derechos fiduciarios.

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	2018	2017
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias, reestructurada	(5,283)	1,026,959
Ajustes reestructuración, ver Nota 16.	0	(368,490)
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	(5,283)	658,469
Participación a los trabajadores	0	(98,770)
Valor patrimonial proporcional	(130,977)	(659,480)
Valor razonable derecho fiduciario	51,835	(30,020)
Gastos no deducibles	40,448	8,308
(Pérdida) tributaria	(43,977)	(121,493)
Anticipo mínimo	45,179	33,125

15. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 185,004 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US$0.04 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$5,797.

Resultados acumulados

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

	2018	(Reestructurado, ver Nota 16) 2017
Reserva de capital (1)	899,138	899,138
Reserva por revalorización	473,842	473,842
Adopción de las NIIF por primera vez (2)	(1,209,643)	(1,209,643)
Resultados acumulados (3)	6,657,935	6,708,397
	6,821,272	6,871,734

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

(2) Mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías en Septiembre del 2011, se establece el uso del saldo acreedor de ésta cuenta: "Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía".

(3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la cuenta resultados acumulados incluye principalmente los siguientes movimientos:

- Restitución de acciones.- Recuperación de las acciones de Etinar S.A., al no recibir el pago de las cuotas por parte de los deudores por la venta a crédito de las referidas acciones.

  Al 31 de diciembre el 2017, se restituye a la Compañía la propiedad de las acciones de Etinar S.A. que corresponden al 39.64% de las acciones del capital social y pagado. Dichas acciones estaban registradas como una cuenta por cobrar por US$2,373,442 con una estimación de dudosa cobranza del 50% por US$1,186,721, ver Nota 9. INVERSIONES PERMANENTES, Inversiones en acciones.

- Ajustes:

  Con fecha 26 de diciembre del 2018 (2017: 10 de abril del 2018), se firma Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, donde se aprueban los siguientes ajustes, afectando los resultados acumulados con un efecto neto de US$3,550,732 (2017: US$100,623):

	2018 (i)	2017
Valor patrimonial proporcional años anteriores (ii)	368,490	140
Regularización de saldos con partes relacionadas	230,420	(100,763)
Reconocimiento de resultado de años anteriores (iii)	3,138,663	0
Depuración de cuentas de activo y pasivo, neto	(186,841)	0
	3,550,732	(100,623)

  (i) Por el efecto de los ajustes por US$3,182,242, se reestructuraron los estados financieros de la Compañía por el año 2017 para fines de comparabilidad, ver Nota 16. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

  (ii) Ver Nota 9. INVERSIONES PERMANENTES, Inversiones en acciones.

  (iii) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde al neto de: i) Reconocimiento de ingresos de años anteriores por US$4,187,216, ver Notas 5. CUENTAS POR COBRAR y 10. CUENTAS POR PAGAR; y, ii) Reconocimiento de costos de años anteriores por US$1,048,553, ver Notas 7. OBRAS EN EJECUCIÓN y 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

16. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

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

ACTIVO CORRIENTE	
Efectivo	
Saldo previamente reportado	8,759
Reclasificación de partida conciliatoria	40,000
Saldo final, reestructurado	48,759
Cuentas por cobrar	
Saldo previamente reportado	659,072
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	95,629
Baja de cuentas de años anteriores	(282,364)
Reclasificación a partes relacionadas	(320,187)
Reclasificación de partida conciliatoria	(40,000)
Saldo final, reestructurado	112,150
Partes relacionadas	
Saldo previamente reportado	1,680,941
Reclasificación de partes relacionadas	320,187
Reclasificación a largo plazo	(119,000)
Saldo final, reestructurado	1,882,128
Obras en ejecución	
Saldo previamente reportado	876,225
Reconocimiento de costos de años anteriores	(857,284)
Saldo final, reestructurado	18,941

Otros activos	
Saldo previamente reportado	15,374
Baja de cuenta de años anteriores	(13,309)
Saldo final, reestructurado	2,065
ACTIVO NO CORRIENTE	
Propiedades de inversión, neto	
Saldo previamente reportado	592,963
Reconocimiento de costos de años anteriores	(191,269)
Saldo final, reestructurado	401,694
Partes relacionadas	
Saldo previamente reportado	39,894
Reclasificación desde corto plazo	119,000
Saldo final, reestructurado	158,894
PASIVO CORRIENTE	
Cuentas por pagar	
Saldo previamente reportado	562,855
Baja de cuentas de años anteriores	(106,313)
Saldo final, reestructurado	456,542
Partes relacionadas	
Saldo previamente reportado	1,171,138
Regularización de saldos con partes relacionadas	(230,420)
Saldo final, reestructurado	940,718
Gastos acumulados	
Saldo previamente reportado	113,173
Regularización de saldos pasivos	(2,105)
Saldo final, reestructurado	111,068
PASIVO NO CORRIENTE	
Cuentas por pagar	
Saldo previamente reportado	4,106,000
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	(4,091,587)
Baja de cuentas de años anteriores	(414)
Saldo final, reestructurado	13,999
PATRIMONIO	
Resultados acumulados	
Saldo previamente reportado	3,321,002
Valor patrimonial proporcional del periodo	368,490
Regularización de saldos con partes relacionadas	230,420
Reconocimiento de resultado de años anteriores	3,138,663
Depuración de cuentas de activo y pasivo, neto	(186,841)
Saldo final, reestructurado	6,871,734
RESULTADO DEL EJERCICIO	
Otros ingresos, neto	
Saldo previamente reportado	789,461
Valor patrimonial proporcional del periodo	368,490
Saldo final, reestructurado	1,157,951

17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali

- Constitución:

Mediante escritura pública del 9 de abril del 2012, la Compañía, Agroroug S.A. y Fideicomiso el Manglar constituyen el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali con el objeto de ejecutar un proyecto inmobiliario en el inmueble aportado por el Fideicomiso el Manglar, ubicado en la vía Puntilla, La Aurora en la parroquia "Las Lojas" cantón Daule.

El patrimonio del fideicomiso a la fecha de constitución se conforma de la siguiente manera: i) US$3,926,663 por aporte de inmueble de Fideicomiso Manglar (Constituyente aportante); ii) US$1,000 por aporte en efectivo de Agroroug S.A. (Constituyente beneficiario A); y, iii) US$1,000 por aporte en efectivo de la Compañía (Constituyente beneficiario B).

El Fideicomiso el Manglar no será considerado como beneficiario ya que el aporte que realiza lo hace en función de las instrucciones efectuadas por Agroroug S.A. y la Compañía, considerando los derechos fiduciarios que ambas registran dentro del Fideicomiso el Manglar.

- Reforma y cesión de derechos:

Mediante escritura pública de fecha 5 de marzo del 2014, se reformó el contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali, en lo siguiente: i) fraccionamiento de los lotes; y, ii) facultad para restituir a los constituyentes beneficiarios el inmueble.

Adicionalmente, la Compañía y Agroroug S.A. (constituyentes beneficiarios) realizan cesión de derechos fiduciarios correlativos a lotes a Inalcante S.A. y Villaule Compañía Anónima (beneficiarios cesionarios).

- Restitución de lotes:

Mediante escritura pública de fecha 4 de abril del 2014, la fiduciaria MMG Trust Ecuador S.A., en nombre y representación del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bali, restituye y transfiere a favor de: i) Inalcante S.A. un lote de terreno de 9,789.27 metros cuadrados por US$680,416; y, ii) Villaule Compañía Anónima un lote de terreno de 1,204.06 metros cuadrados por US$83,725.

Al 31 de diciembre del 2018, el patrimonio del fideicomiso es de US$3,169,068 (2017: US$3,272,737); por lo tanto, el derecho fiduciario que le corresponde a la Compañía a dicha fecha por el 50% es de US$1,584,534 (2017: US$1,636,368), ver Nota 9. INVERSIONES PERMANENTES, Derechos fiduciarios.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 18, 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.