PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

Predial e Inversionista Lipidava S.A., la Controladora, 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 Controladora 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. INVENTARIOS.

Subsidiaria – Xoterrenos S.A.

Xoterrenos S S.A. fue constituida el 12 de enero de 1987 en el Cantón Salinas, provincia de Santa Elena e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de marzo del mismo año. La actividad principal de la Subsidiaria es la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Subsidiaria no cuenta con contratos firmados para la construcción de proyectos inmobiliarios. El último proyecto inmobiliario Marenostrum culminó su etapa de construcción en el año 2015.

Subsidiaria – Inalcante S.A.

Inalcante S.A. fue constituida el 12 julio del 2013 en el Cantón Guayaquil, provincia del Guayas e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de agosto del mismo año en el Cantón Daule. La actividad principal de la Subsidiaria es la compraventa, promoción inmobiliaria, alquiler y explotación de toda clase de bienes inmuebles.

Subsidiaria – Representaciones y Ventas S.A. REVE

Representaciones y Ventas S.A. REVE fue constituida el 25 de enero de 1996 en el Cantón Yaguachi, provincia del Guayas e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de marzo del mismo año. La actividad principal de la Subsidiaria es realizar a través de terceros el transporte por vía terrestre, aérea, fluvial o marítima de toda clase de mercaderías en general, de pasajeros, carga y materiales para la construcción.

Subsidiaria – Fideicomiso Inmobiliario BALI

El Fideicomiso Inmobiliario BALI fue constituida mediante escritura pública el 9 de abril del 2012. El Fideicomiso tiene como principal objeto el desarrollo del proyecto urbanístico "BALI", el mismo que servirá como mecanismo para administrar los recursos necesarios y desarrollar un proyecto inmobiliario, el cual consiste en la construcción de viviendas.

Aprobación de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración del Grupo y puestos en consideración de 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 consolidados del Grupo 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 consolidados han sido preparados en base al costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está 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, el Grupo 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 el Grupo 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) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Predial e Inversionista Lipidava S.A. y sus compañías subsidiarias. Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

i) Tiene poder sobre la participada;

ii) Está expuesto, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada; y,

iii) Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus rendimientos.

La controladora revalúa si controla una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

Cuando la controladora tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. La controladora considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto de la controladora en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

i) El tamaño de la participación de la controladora del derecho de voto en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de los otros tenedores de voto.

ii) Los derechos de voto potenciales poseídos por la controladora, otros tenedores de voto o de otras partes.

iii) Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales.

iv) Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la controladora tiene, o no la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria inicia cuando la controladora adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando esta pierde el control de la misma. Los ingresos y gastos de la subsidiaria adquirida o enajenada durante el ejercicio se incluyen en el estado consolidado de resultados y en los otros resultados integrales desde la fecha de control de las ganancias de la subsidiaria hasta la fecha en que la controladora deje de controlar a la referida compañía.

El resultado y cada componente de otros resultados integrales se atribuirán a los propietarios de la controladora y de las participaciones no controladoras. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, aún si esto diera lugar a las participaciones no controladoras a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación con las políticas contables de la controladora.

c) 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 el Grupo se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros del Grupo. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, el Grupo 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 del Grupo. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

d) Inventarios

Los inventarios comprenden las obras en ejecución que 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 del Grupo y por cuenta de los promitentes compradores – clientes.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

El Grupo reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad liquida 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.

h) 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%.

i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

El Grupo promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por cuenta de partes relacionadas, sobre terrenos de propiedad del Grupo.

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 el Grupo 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.

j) 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 consolidados del Grupo 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 del Grupo 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 del Grupo, 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, el Grupo está expuesto a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos del Grupo trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo. La Gerencia General del Grupo 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 el Grupo.

El Grupo 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 el Grupo entrega por trabajos subcontratados. En este caso, el Grupo 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 el Grupo 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 el Grupo se encuentre realizando.

b) Riesgo de liquidez

El Grupo 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

El Grupo gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Administración del Grupo 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)	199,397	2,320,430
Anticipos a proveedores	423,680	530,649
Otras	90,700	90,700
	713,777	2,941,779

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluye US$95,629 correspondientes a reconocimiento de ingresos de años anteriores, ver Notas 15. PATRIMONIO, Resultados acumulados y 16. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

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.	856,069	1,090,354
Denapor S.A.	410,123	410,123
Inmobiliaria Maccalmeida S.A.	100,000	100,000
Vigerano S.A.	451,616	392,616
José Macchiavello Almeida	153,109	439,109
Bonanova S.A.	257,156	187,156
Megatrading S.A.	98,114	82,587
Otras	0	19,000
	2,326,187	2,720,945

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
Megatrading	2,514	2,000
Bonanova S.A.	45,615	95,000
Etinar S.A.	0	3,943
Agroroug S.A.	0	227,164
Otras	46	46
	848,862	1,215,303

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. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de inventarios es el siguiente:

		2018			
	Saldos al 31.12.2017	Adiciones	Transferencias	Ventas	Saldos al 31.12.2018
Obras en ejecución					
Las Delicias	18,941	199,476	0	0	218,417
Bali	4,899,435	427,533	(1,242,565)	0	4,084,403
	4,918,376	627,009	(1,242,565)	0	4,302,820
Inventarios					
Bali	0	0	1,572,808	(1,572,808)	0
	0	0	1,572,808	(1,572,808)	0
Total	4,918,376	627,009	330,243	(1,572,808)	4,302,820

	2017						
	Saldos al 31.12.2016	Adiciones	Transferencias	Ventas	Saldos al 31.12.2017	Ajuste reestructuración (1)	Saldos al 31.12.2017 reestructurado
Obras en ejecución							
Caracol	0	9,770	(9,770)	0	0	0	0
Las Delicias	950	17,991	0	0	18,941	0	18,941
Santa Inés	857,278	169,954	(169,948)	0	857,284	(857,284)	0
Bali	5,217,101	661,259	(978,925)	0	4,899,435	0	4,899,435
	6,075,329	858,974	(1,158,643)	0	5,775,660	(857,284)	4,918,376
Inventarios							
Caracol	0	0	9,770	(9,770)	0	0	0
Santa Inés	0	0	169,948	(169,948)	0	0	0
Bali	0	0	1,248,409	(1,248,409)	0	0	0
	0	0	1,428,127	(1,428,127)	0	0	0
Total	6,075,329	858,974	269,484	(1,428,127)	5,775,660	(857,284)	4,918,376

(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	971,444	607,753	1,579,197
Transferencias	(271,906)	(58,337)	(330,243)
Depreciación	0	(23,062)	(23,062)
Saldo final, neto	699,538	526,354	1,225,892

	2017		
	Terrenos	Departamentos (2)	Total
% de depreciación	-	5%	
Saldo inicial, neto	1,384,593	678,419	2,063,012
Transferencias	(221,880)	(47,604)	(269,484)
Depreciación	0	(23,062)	(23,062)
Saldo final, neto	1,162,713	607,753	1,770,466
Ajuste reestructuración (1)	(191,269)	0	(191,269)
Saldo final, reestructurado	971,444	607,753	1,579,197

(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 EN ACCIONES

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

	% de participación	2018	2017
Etinar S.A.	39.64	2,852,900	2,740,632
Otras	-	18	18
		2,852,918	2,740,650

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

	2018	2017	
Saldo inicial	2,740,650	18	
Restitución de acciones	0	2,373,442	(i)
Valor patrimonial proporcional (ii)	112,268	367,050	
Ajuste	0	140	
Saldo final	2,852,918	2,740,650	

(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.

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	402,437	377,870
Otras	87,626	616,662
	490,063	994,532

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)	1,141,118	1,605,903
Otras	12,627	75,706
	1,153,745	1,681,609

(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: i) villas en la urbanización Las Delicias por US$60,175 (2017: US$10,886) y ii) proyecto inmobiliario Bali por US$1,080,943 (2017: US$1,595,017).

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)	50,641	270,816
Impuestos mensuales del periodo	5,289	20,972
Impuestos mensuales de años anteriores	0	78,993
	55,930	370,781

(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, los otros ingresos, neto se componen de la siguiente manera:

	2018	2017
Otros ingresos		
Valor patrimonial proporcional (1)	112,268	367,050
Otros	96,052	105,064
	208,320	472,114
Otros egresos		
Otros	(14,385)	(20,907)
	(14,385)	(20,907)
Otros ingresos, neto	193,935	451,207

(1) Ver Nota 9. INVERSIONES EN ACCIONES.

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 / utilidad gravable, es como sigue:

	2018	2017
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	(103,598)	2,104,927
Participación a trabajadores	0	(98,770)
Valor patrimonial proporcional	(112,267)	(367,050)
Valor razonable derecho fiduciario	0	0
Gastos no deducibles	55,499	29,652
Amortización de pérdidas de años anteriores	0	(42,185)
Utilidad gravable	0	1,748,267
(Pérdida) tributaria	(160,366)	(121,693)
(Pérdida) tributaria / utilidad gravable, neto	(160,366)	1,626,574
Impuesto causado mayor a anticipo determinado	0	(384,619)
Anticipo mínimo	(99,640)	(41,243)
Impuesto corriente	(99,640)	(425,862)
Impuesto diferido	23,554	10,813
Impuesto a las ganancias	(76,086)	(415,049)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento del activo por impuesto diferido se presenta de la siguiente manera:

	2018	2017
Saldo inicial	127,079	116,266
Ajuste del periodo	23,554	10,813
Saldo final	150,633	127,079

15. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Controladora 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
Adopción de las NIIF por primera vez (2)	(1,209,643)	(1,209,643)
Resultados acumulados (3)	7,123,280	7,266,400
	6,812,775	6,955,895

(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 Controladora 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 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$3,266,401 (2017: US$72,435):

	2018 (i)	2017
Valor patrimonial proporcional años anteriores	0	27,328
Regularización de saldos con partes relacionadas	92,716	(100,763)
Reconocimiento de ingresos y costos de años anteriores (ii)	3,138,663	0
Regularización de saldos de activo y pasivo, neto	92,414	0
Ajustes PNC	(57,392)	0
	3,266,401	(73,435)

  (i) Por el efecto de los ajustes por US$3,266,401, se reestructuraron los estados financieros de la Compañía por el año 2017 para fines de comparabilidad, ver Nota 16. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

  (ii) 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. INVENTARIOS y 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

Participación no controladora – Xoterrenos S.A.

La Controladora posee el 85% del poder accionario de su subsidiaria; razón por la cual, debe reconocer la participación no controladora en el momento de la consolidación; tal como se muestra:

	2018	2017
Activos netos identificables adquiridos de la subsidiaria	940,239	955,520
Porcentaje no controlador	15%	15%
Monto de la participación no controladora	141,036	143,328

Participación no controladora – Inalcante S.A.

La Controladora posee el 50% del poder accionario de su subsidiaria; razón por la cual, debe reconocer la participación no controladora en el momento de la consolidación; tal como se muestra:

	2018	2017
Activos netos identificables adquiridos de la subsidiaria	1,314,062	1,551,338
Porcentaje no controlador	50%	50%
Monto de la participación no controladora	657,031	775,669

Participación no controladora – Representaciones y Ventas S.A. REVE

La Controladora posee el 99.88% del poder accionario de su subsidiaria; razón por la cual, debe reconocer la participación no controladora en el momento de la consolidación; tal como se muestra:

	2018	2017
Activos netos identificables adquiridos de la subsidiaria	2,104	2,104
Porcentaje no controlador	0.125%	0.125%
Monto de la participación no controladora	2	2

Participación no controladora – Fideicomiso Inmobiliario BALI

La Controladora posee el 50% del poder accionario de su subsidiaria; razón por la cual, debe reconocer la participación no controladora en el momento de la consolidación; tal como se muestra:

	2018	2017
Activos netos identificables adquiridos de la subsidiaria	3,152,076	3,272,736
Porcentaje no controlador	50%	50%
Monto de la participación no controladora	1,576,038	1,636,368

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	11,514
Reclasificación de partida conciliatoria	40,000
Saldo final, reestructurado	51,514

Cuentas por cobrar	
Saldo previamente reportado	3,125,690
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	95,629
Baja de cuentas de años anteriores	(98,540)
Regularización con saldo pasivo	(141,000)
Reclasificación de partida conciliatoria	(40,000)
Saldo final, reestructurado	2,941,779
Partes relacionadas	
Saldo previamente reportado	3,031,333
Regularización de saldos con partes relacionadas	(151,494)
Reclasificación a largo plazo	(158,894)
Saldo final, reestructurado	2,720,945
Inventarios	
Saldo previamente reportado	6,953,163
Reconocimiento de costos de años anteriores	(857,284)
Reclasificación a propiedades de inversión	(1,177,503)
Saldo final, reestructurado	4,918,376
Otros activos	
Saldo previamente reportado	9,033
Regularización de saldos antiguos	3,496
Saldo final, reestructurado	12,529
ACTIVO NO CORRIENTE	
Propiedades de inversión, neto	
Saldo previamente reportado	593,852
Reconocimiento de costos de años anteriores	(191,269)
Reclasificación desde inventarios	1,177,503
Reclasificación a otros activos	(889)
Saldo final, reestructurado	1,579,197
Partes relacionadas	
Saldo previamente reportado	0
Reclasificación desde corto plazo	158,894
Saldo final, reestructurado	158,894
Otros activos	
Saldo previamente reportado	329,783
Baja de cuenta de años anteriores	(329,460)
Reclasificación desde propiedades de inversión	889
Saldo final, reestructurado	1,212
PASIVO CORRIENTE	
Cuentas por pagar	
Saldo previamente reportado	7,413,267
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	(4,091,587)
Reclasificación a largo plazo	(1,671,234)
Regularización con saldo activo	(141,000)
Regularización de saldos antiguos	(514,914)
Saldo final, reestructurado	994,532
Partes relacionadas	
Saldo previamente reportado	1,459,513
Regularización de saldos con partes relacionadas	(244,210)
Saldo final, reestructurado	1,215,303

Pasivos por impuestos corrientes	
Saldo previamente reportado	370,680
Regularización de saldos antiguos	101
Saldo final, reestructurado	370,781
Gastos acumulados	
Saldo previamente reportado	113,173
Regularización de saldos antiguos	(2,105)
Saldo final, reestructurado	111,068
PASIVO NO CORRIENTE	
Cuentas por pagar	
Saldo previamente reportado	10,375
Reclasificación desde el corto plazo	1,671,234
Saldo final, reestructurado	1,681,609
PATRIMONIO	
Resultados acumulados	
Saldo previamente reportado	3,689,494
Regularización de saldos activos y pasivos, neto	92,414
Regularización de saldos con partes relacionadas	92,716
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	3,138,663
Ajustes PNC	(57,392)
Saldo final, reestructurado	6,955,895
Participación no controladora	
Saldo previamente reportado	2,497,975
Ajuste	57,392
Saldo final, reestructurado	2,555,367
RESULTADO DEL EJERCICIO	
Otros ingresos, neto	
Saldo previamente reportado	36,171
Corrección de presentación del valor patrimonial proporcional	415,036
Saldo final, reestructurado	451,207

17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Subsidiaria "Fideicomiso Mercantil Bali"

Contrato de fiscalización

En octubre del 2012, el Fideicomiso suscribió el contrato por los servicios profesionales del Arq. Alamiro González Roca. El contrato estará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto, en tal sentido una vez suscrita el Acta de entrega-recepción definitiva del proyecto se entenderá terminada de pleno derecho.

El 23 de junio del 2016, mediante Junta de Fideicomiso resolvieron dar por terminado el contrato de fiscalización.

El 24 junio del 2016, el Fideicomiso suscribió el contrato por los servicios profesionales del Ing. Juan Alfredo Ribas Vera. El 6 de abril del 2017, se suscribió un adendum al contrato en donde se modificó el honorario, el cual será equivalente al 2% del valor de los contratos de construcción de villas más IVA.

Al 31 de diciembre de 2018, el Fideicomiso ha cancelado por honorarios de fiscalización US$5,741.

Contrato de construcción de obra civil

En febrero del 2016, el Fideicomiso contrató los servicios profesionales de Construcciones y Arquitectura S.A. CONSYAR, para la construcción de noventa unidades habitacionales en la Urbanización Bali. El precio que las partes han acordado por la realización de la obra materia del presente contrato, es la suma de US$176,135.41 (ciento setenta y seis mil ciento treinta y cinco con cuarenta y un/cien dólares de los Estados Unidos de América), incluido el IVA. El contrato estará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto, en tal sentido una vez suscrita el Acta de entrega-recepción definitiva del proyecto se entenderá terminada de pleno derecho.

Contrato de comercialización

En mayo del 2012, el Fideicomiso contrató los servicios de la Corporación Inmobiliare Internacional S.A., para que ejerza las funciones de Gerencia de Proyecto. Los honorarios acordados entre las partes son de US$2,500 mensuales más IVA. El contrato estará vigente durante el desarrollo y ejecución del proyecto, en tal sentido una vez suscrita el Acta de entrega-recepción definitiva del proyecto se entenderá terminada de pleno derecho.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Gerente del Proyecto no ha facturado sus honorarios profesionales correspondientes a dichos periodos por aproximadamente US$30,000 en cada año.

Construcción de 6 villas

En marzo del 2017, el Fideicomiso contrató los servicios profesionales de ETINAR S.A., para la construcción de seis unidades habitacionales en la Urbanización Bali. El precio que las partes han acordado por la realización de la obra materia del presente contrato es de US$189,931 más IVA. El pago se lo realizará de manera mensual por avance de obra en cuotas mensuales de hasta US$13,567. La duración del presente contrato es de 14 semanas contados a partir del 10 de marzo del 2017.

El 31 de agosto del 2017, se suscribió el acta de entrega recepción de obra provisional, sin tener observaciones a la obra ejecutada.

Contrato de obra civil

Al 31 de diciembre del 2017, el Fideicomiso Inmobiliario Bali, representado legalmente por MMG Trust Ecuador S.A. ha contratado los servicios profesionales de Megaobra S.A. para que construya las villas bajo la modalidad de precio fijo. Durante el año 2017, se firmaron los siguientes contratos:

Contrato de construcción	Precio	Fecha de inicio	Fecha de entrega
6 villas del bloque 12	235,044	03-04-2017	13-10-2017
Infraestructura de la MZ 4	75,080	11-12-2017	12-02-2018

Mediante Informe de Fiscalización de junio del 2018, se estableció el avance de obra del contrato de villas del bloque 12 en 97.56% y el avance de obra del contrato de infraestructura de la Mz 4 en 100%.

Contingencia

Al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo a los asesores legales, la subsidiaria "Fideicomiso Bali" no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

Al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo a los asesores legales, la subsidiaria "Fideicomiso Bali" mantiene como demandado el juicio No. 2017-02327 en la Unidad Judicial Civil con sede en Guayaquil, por cobro de dinero entregado por el Instituto Tecnológico Bolivariano ITB al Fideicomiso, por la entrada para la compraventa de un inmueble, negociación en la cual, no se firmó contrato, cuya cuantía es US$45,952. Se encuentra en mandamiento de ejecución y se espera consignar el valor mandado a pagar. Durante el año 2018, el Fideicomiso canceló este valor.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados (Septiembre 10, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración del Grupo, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros consolidados que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.