Hansen-Holm

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
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
PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene saldos con partes relacionadas por cobrar de US$1,883,015 (2017: US$1,259,454) y por pagar de US$1,643,763 (2017: US$1,325,807), tal como se expone en la Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

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

7. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. continuará como empresa en marcha. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía presenta pérdidas acumuladas. De acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se encuentra en causal de disolución por presentar pérdidas por más del 60% del capital social y reservas. En la Nota 2. EMPRESA EN MARCHA, la Administración presenta su plan para superar esta situación. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes y/o reclasificaciones resultantes de esta incertidumbre.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

8. El informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Abril 29, 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.

9. 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

10. 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.

11. 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, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

12. 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)

13. 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, basados en los estados financieros.

HANSEN-HOLM & Co. Cía. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. El Informe de Cumplimiento Tributario de PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A., al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

15. Estos estados financieros deben leerse juntamente con los estados financieros de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Subsidiarias, los cuales se presentan por separado.

16. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 29, 2019

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

Mónica Sanín C.
Matrícula CPA G.12338

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

Anexo

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. 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. Ltda. dispone de un sistema de gestión certificado según las normas ISO 9001 e ISO 27001.

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
ACTIVOS			
Efectivo	6	944,792	1,027,321
Cuentas por cobrar	7	3,784,525	1,402,402
Partes relacionadas	8	368,424	368,424
Inventarios	9	6,844,289	4,461,015
Gastos pagados por anticipado		3,371	1,501
Total activo corriente		11,945,401	7,260,663
Propiedades, instalaciones y equipos, neto	10	1,460,074	1,409,873
Inversiones permanentes	11	4,910,558	5,092,661
Cuentas por cobrar	7	607,719	186,981
Partes relacionadas	8	1,514,591	891,030
Otros activos	12	155,023	159,030
Impuesto diferido	17	237,985	0
Total activos		20,831,351	15,000,238
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones financieras	13	4,096,881	3,818,549
Cuentas y documentos por pagar	14	4,834,347	3,164,733
Partes relacionadas	8	361,830	361,830
Gastos acumulados	15	191,312	88,464
Total pasivo corriente		9,484,370	7,433,976
Obligaciones financieras	13	8,151,309	6,246,490
Cuentas y documentos por pagar	14	309	578
Partes relacionadas	8	1,281,933	963,977
Obligaciones por beneficios a los empleados	16	495,158	400,220
Impuesto diferido	17	129,176	0
PATRIMONIO			
Capital social	18	20,000	20,000
Aportes para futuras capitalizaciones	18	3,203,125	2,244,888
Reserva legal	18	10,000	10,000
Resultados acumulados	18	(1,944,029)	(2,319,891)
Total patrimonio		1,289,096	(45,003)
Total pasivos y patrimonio		20,831,351	15,000,236

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Director Ejecutivo

CPA. Ana Rivera
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
Ventas netas		7,692,605	1,471,491
Costo de ventas		(4,444,206)	(701,452)
Utilidad bruta		3,248,399	770,039
Gastos			
Gastos ventas		(406,829)	(179,726)
Gastos administrativos		(1,225,765)	(1,220,884)
Gastos financieros		(721,766)	(293,803)
Otros gastos		(384,391)	(108,594)
Total gastos		(2,738,751)	(1,803,007)
Utilidad (pérdida) operativa		509,648	(1,032,968)
Otros ingresos, neto	19	42,032	68,648
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		551,680	(964,320)
Participación a trabajadores	17	(82,752)	0
Impuesto a las ganancias	17	(199,674)	(90,276)
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		269,254	(1,054,596)

	2018	2017
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	269,254	(1,054,596)
Otro resultado integral		
(Pérdida) actuarial	(38,123)	0
Resultado integral del año	231,131	(1,054,596)

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Director Ejecutivo

CPA. Ana Rivera
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

				Resultados acumulados			
	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Ajustes acumulados por transición a las NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2016	20,000	2,206,617	10,000	12,464	(1,273,038)	(1,260,574)	976,043
Aportes, ver Nota 18. PATRIMONIO		38,271				0	38,271
Ajustes					(4,721)	(4,721)	(4,721)
(Pérdida) neta del ejercicio					(1,054,596)	(1,054,596)	(1,054,596)
Saldos a diciembre 31, 2017	20,000	2,244,888	10,000	12,464	(2,332,355)	(2,319,891)	(45,003)
Aportes, ver Nota 18. PATRIMONIO		958,237				0	958,237
Ajustes					144,731	144,731	144,731
Otro resultado integral					(38,123)	(38,123)	(38,123)
Utilidad neta del ejercicio					269,254	269,254	269,254
Saldos a diciembre 31, 2018	20,000	3,203,125	10,000	12,464	(1,956,493)	(1,944,029)	1,289,096

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Director Ejecutivo

CPA. Ana Rivera
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. 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:		
Resultado integral del año	231,131	(1,054,596)
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	49,917	45,641
Ajuste por valor patrimonial proporcional, neto	189,921	21,322
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	282,426	90,276
Obligaciones por beneficios a los empleados	56,815	63,842
Otro resultado integral	38,123	0
Ajustes	(1,979)	(4,721)
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar y otros activos	(3,490,892)	2,074,634
Inventarios	(2,383,274)	(2,601,503)
Cuentas por pagar y otros	2,870,468	(88,620)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(2,157,344)	(1,453,825)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, instalaciones y equipos, neto	(100,118)	(2,071)
Aportes de capital	(7,818)	(189,789)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(107,936)	(191,860)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Obligaciones bancarias	2,182,751	2,092,152
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	2,182,751	2,092,152
(Disminución) aumento neta en efectivo	(82,529)	446,467
Efectivo al comienzo del año	1,027,321	580,854
Efectivo al final del año	944,792	1,027,321

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Luis Fernando Gómez Carrión
Director Ejecutivo

CPA. Ana Rivera
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. se constituyó el 2 de febrero de 1995 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compraventa de propiedades, así como toda clase de operaciones inmobiliarias incluyendo el financiamiento y venta de lotes para vivienda, ver Notas 9. INVENTARIOS, 11. INVERSIONES PERMANENTES, 14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR y 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía se encuentra desarrollando el proyecto inmobiliario denominado Pacífica.

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. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de febrero del 2018.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. continuará como empresa en marcha.

En los últimos 3 años, la Compañía se ha visto afectada principalmente por la vigencia de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US$1.944.029.

Dentro de los planes de la Administración, se incluye:

- Capitalizar los aportes durante el año 2019.
- Fortalecimiento de la estructura comercial de la Compañía.
- Obtención de resultados operacionales del 4%.
- Continuar con la comercialización de los terrenos y departamentos de la Urbanización Pacífica sería la principal fuente de ingresos que tendría la Compañía hasta el año 2021, registrando utilidades que fortalezcan la estructura patrimonial.

- Vender el saldo de 68 lotes que se mantienen disponibles y 10 departamentos de la Urbanización Pacífica.

- Reactivación del desarrollo de la Urbanización Sotileza en el 2020.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados bajo el concepto de empresa en marcha y no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

3. 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 esta 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.

E 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 amplia 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) Inventarios

Los inventarios se encuentran a su valor razonable.

d) Propiedades, instalaciones y equipos

Las propiedades, instalaciones y equipos se encuentran presentados bajo el modelo del valor razonable, reconociendo en el año los cambios en resultados.

Las maquinarias y equipos se presentan a su valor razonable menos la depreciación acumulada. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año utilizando tasas de depreciación basadas en los años de vida útil estimados de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	20 a 50 años
Instalaciones	10 años
Otros	3 a 10 años

e) Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes consisten principalmente en: i) Inversiones en acciones que se registran de acuerdo con el método de participación patrimonial, cuando el porcentaje de inversión sobre el capital de la asociada es del 20% hasta el 50%, las demás se encuentran registradas al costo; y, ii) Participaciones de fideicomisos que están registradas al valor de fondo patrimonial, según los estados financieros provistos por las administradoras de fondos y fideicomisos.

La Compañía evalúa si sus activos clasificados como inversiones permanentes en proyectos inmobiliarios se han visto deteriorados. De ser así, la Compañía reconocerá, medirá y revelará dicho deterioro, con base en lo establecido en la NIC 36 Deterioro del Valor de los Activos, ver Nota 11. INVERSIONES PERMANENTES.

f) Otros activos

Los otros activos incluyen las futuras inversiones por proyectos que se componen del costo de terrenos, urbanización y construcción de los diferentes proyectos que se encuentran registrados al costo de adquisición o construcción.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la súma 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 paraisos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

h) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Actuaria Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	2018	2017
Tasa de descuento	7.72%	7.27%
Tasa de rotación de personal	11.62%	13.20%
Tasa de incremento salarial	1.50%	2.50%

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Compañía reconoce los ingresos: i) Por derecho de copropiedad de los bienes inmuebles del Proyecto Península de acuerdo con el método de grado de avance de obra; y, ii) Por intereses ganados por el financiamiento, los cuales se reconocen al cobro de los mismos.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, 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.

5. 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 es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

La Compañía no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

b) Riesgo de tasa de interés

Surge de las obligaciones financieras. Todas las operaciones devengan tasas de interés variables. La Compañía está dentro del segmento corporativo con tasas más competitivas gracias a su fortaleza financiera y puntual cumplimiento de sus obligaciones.

La Compañía analiza y evalúa continuamente estas tasas y su impacto en el flujo de efectivo, en las variables macroeconómicas del país y del mundo.

6. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el efectivo se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Caja	3,406	1,717
Bancos locales	940,739	1,025,069
Bancos del exterior	647	535
	944,792	1,027,321

7. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de las cuentas por cobrar están compuestos de la siguiente manera:

	2018		2017	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Clientes (1)	2,995,981	0	509,170	0
Anticipos a proveedores (2)	711,305	0	826,450	0
Otros deudores (3)	95,284	607,719	76,125	186,981
Crédito tributario	0	0	8,702	0
Estimación de cuentas de dudoso cobro	(18,045)	0	(18,045)	0
	3,784,525	607,719	1,402,402	186,981

(1) Al 31 de diciembre del 2018, se mantienen principalmente saldos por cobrar a clientes en el corto plazo de los siguientes proyectos: i) Pacífica por US$2,865,884 (2017: US$255,961), ii) Península por US$60,070 (2017: US$178,532), iii) Ceibos Real por US$4,317 (2017: US$4,317) y iv) Plaza Real por US$54,774 (2017: US$54,774).

(2) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente anticipos entregados a Inmomariuxi por US$395,797, para la construcción del proyecto Pacífica. Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente anticipos entregados a Yaglodvial S.A. por US$451,583 e Inmomariuxi por US$200,000 para la construcción del proyecto Pacífica, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato por construcción de obra y Contrato de construcción por administración.

(3) Al 31 de diciembre del 2018, otros deudores en el largo plazo corresponden principalmente a Gesfarsa S.A. por US$243,435 y Marfragata S.A. por US$115,227 (2017: US$157,227), ver Notas 17. PATRIMONIO y 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Cesión de cartera de crédito Gesfarsa S.A.

8. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de las cuentas por cobrar en el corto y largo plazo con partes relacionadas están compuestos de la siguiente manera:

	2018		2017	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Alzamy S.A.	365,996	0	364,424	0
Chiapascorp	0	14,781	0	14,781
Inmocuenca S.A. (1)	2,428	742,023	4,000	833,202
Minka Ventures LLC	0	2,000	0	2,000
Candeseli S.A.	0	37,047	0	37,047
Kiafus Management LLC	0	1,938	0	2,000
Ixora Road Company Inc	0	2,000	0	2,000
Tornero S.A. (2)	0	714,802	0	0
	368,424	1,514,591	368,424	891,030

(1) Con fecha 29 de diciembre del 2017, se firma contrato de cesión de cartera de crédito, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Cesión de cartera de crédito Inmocuenca S.A.

2. Con fecha 22 de mayo del 2018, la Compañía firmó contrato de cesión de cartera de crédito ver Notas 17. PATRIMONIO y 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Cesion de cartera de credito Tornero S.A.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de las cuentas por pagar en el corto y largo plazo con partes relacionadas están compuestos de la siguiente manera:

	2018		2017	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Accionistas	0	0	0	22,544
Fideicomiso Brisa Tropical (1)	0	931,933	0	941,433
Wirka Ventures Ec (1)	0	350,000	0	0
Candeseli S.A.	281,068	0	281,068	0
Bogadan S.A.	65,018	0	65,018	0
Otras relacionadas	15,744	0	15,744	0
	361,830	1,281,933	361,830	963,977

(1) Prestamos contemplados a largo plazo que no generan intereses.

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

	2018	2017
Prestamos por cobrar (1)	813,134	26,755
Prestamos por pagar	308,007	204,436

(1) Prestamos con partes relacionadas no generan intereses, a excepción de los prestamos a Inmobuenca S.A.

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

8. INVENTARIOS

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

	2018	2017
Derechos inmuebles Pacifica (1)	6,173,186	4,117,285
Derechos inmuebles Peninsula (2)	179,111	179,111
Obras en construccion	427,740	100,367
Inventarios de materiales	64,252	64,252
	6,844,289	4,461,015

(1) Al 31 de diciembre de 2018, incluye 83,042 mts², relacionados con el Proyecto Inmobiliario Brisa Pacifica, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Ixora Road Company, Inc.

(2) Al 31 de diciembre de 2017, incluye 1,154 mts², relacionados con el Proyecto Inmobiliario Brisa Peninsula, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Fideicomiso de Administracion Peninsula.

10. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de las propiedades, instalaciones y equipos, neto se forma de la siguiente manera:

	2018			
	Edificios	Instalaciones	Otros	Total
% de depreciación	2% - 5%	10%	10% - 33%	
Saldo inicial	1,040,925	343,257	25,691	1,409,873
Adiciones, neto	0	0	100,118	100,118
Depreciación	(17,470)	(16,328)	(16,119)	(49,917)
Saldo final	1,023,455	326,929	109,690	1,460,074

	2017			
	Edificios	Instalaciones	Otros	Total
% de depreciación	2 - 5%	10%	10% - 33%	
Saldo inicial	1,058,395	359,585	35,463	1,453,443
Adiciones, neto	0	0	2,071	2,071
Depreciación	(17,470)	(16,328)	(11,843)	(45,641)
Saldo final	1,040,925	343,257	25,691	1,409,873

11. INVERSIONES PERMANENTES

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

	% de participación	2018	2017
Inversiones en acciones			
Sotileza S.A. (1)	88%	2,750,664	2,738,663
Candeseli S.A.	45%	1,157,216	1,142,016
Alzamy S.A.	50%	241,213	241,213
Inmocuenca S.A. (2)	94%	85,460	290,592
Bogadán S.A.	52%	53,104	53,104
Otras inversiones	-	8	8
Total inversiones en acciones (4)		4,287,665	4,465,586
Inversiones en fideicomisos			
Mercantil Bosque Real (3)	50%	605,316	598,716
Mercantil Amagua	2%	17,577	28,359
Total inversiones en fideicomisos (5)		622,893	627,075
Total de inversiones permanentes		4,910,558	5,092,661

7 Con fecha 12 de abril del 2018, los Accionistas resuelven aprobar la revocatoria de la decisión tomada mediante la Junta del 14 de marzo del 2017 sobre la disolución anticipada de Sotileza S.A., la consecuente liquidación, y la cancelación de la inscripción en el Registro Mercantil del Cantón Samborondón.

8 Corresponde al desarrollo del proyecto habitacional "La Campiña", el cual se encuentra ubicado en la ciudad de Cuenca, vía Baguanchi Pacha, se estima que este proyecto concluirá en el 2020.

9 Ver Nota 20 COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso Bosque Real.

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

	2018	2017
Saldo inicial	4,465,586	4,294,408
Aportes de capital	12,000	192,500
Ajuste valor proporcional, neto	(189,921)	(21,222)
(Pérdida) en subsidiaria	0	(100)
Saldo final	4,287,665	4,465,586

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

	2018	2017
Saldo inicial	627,075	629,786
Adiciones, neto	6,600	8,000
Devoluciones	(10,782)	(10,711)
Saldo final	622,893	627,075

La Administración prevé que no existe deterioro alguno que se presente en las inversiones en proyectos inmobiliarios registradas al 31 de diciembre del 2018 y 2017.

12 OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de otros activos se forma de la siguiente manera:

	2018	2017
Futuras inversiones (1)	99,276	99,276
Otros	54,621	59,629
Depósitos en garantía	2,124	2,124
	155,323	159,030

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde al Proyecto Valles de Besa.

13 OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

	2018		2017	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Banco Bolivariano C.A. (1)				
Préstamos con vencimientos hasta octubre del 2022, con tasa de interés que fluctúan entre el 7.50% y 9.63%	1,841,666	7,758,334	1,472,550	5,500,000
Banco UBS Lombard				
Préstamos con pagos de capital al vencimiento hasta septiembre del 2019, con tasas de interés que fluctúan entre el 2.75% y 4.19%	2,255,215	0	2,255,215	0
Banco de Guayaquil S.A. (1)				
Préstamo con vencimiento hasta septiembre 2018, con tasa del interés de 9.02%	0	0	91,184	0
Terceros (2)				
Préstamos con vencimientos hasta noviembre del 2019, a una tasa de interés del 6% al 8%	0	391,490	0	746,490
Intereses	0	1,485	0	0
	4,096,881	8,151,309	3,818,949	6,246,490

(1) Ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene como obligaciones a largo plazo los préstamos recibidos de Isabel Amador de Pino, Elisa Sánchez, Molestina Eduardo y Avortis S.A., debido a que no se van a realizar las cancelaciones al corto plazo.

14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas y documentos por pagar se forma de la siguiente manera:

	2018		2017	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Anticipos de clientes (1)	4,571,988	0	2,562,081	0
Proveedores locales y otros	262,359	309	602,652 (2)	578
	4,834,347	309	3,164,733	578

(1) Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de anticipos de clientes corresponde principalmente al Proyecto Península por US$1,665,340 (2017: US$1,693,284) y Proyecto Pacífica por US$2,906,648 (2017: US$892,818), ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Ixora Road Company Inc.

(2) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente saldos a pagar a Pacifictransport S.A. por US$214,549, Yadglovial S.A. por US$155,724 e Inmoriuxi S.A. por US$133,968, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato por construcción de obra y Contrato de construcción por administración.

15. GASTOS ACUMULADOS

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

	2018	2017
Participación a trabajadores	82,751	0
Beneficios sociales (1)	38,174	31,261
IESS por pagar	16,059	14,652
Intereses	54,328	42,551
	191,312	88,464

(1) El movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	Décimo tercero	Décimo cuarto	Fondo de reserva	Vacaciones	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	3,400	5,735	1,100	13,348	23,583
Provisión del año	44,528	7,699	16,328	24,155	93,010
Pagos efectuados	(44,395)	(7,184)	(16,182)	(17,571)	(85,332)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	3,533	6,250	1,246	19,932	31,261
Provisión del año	56,774	8,257	17,351	27,966	110,348
Pagos efectuados	(56,692)	(8,170)	(17,444)	(21,129)	(103,435)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	3,915	6,337	1,153	26,769	38,174

16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al empleador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	258,077	90,292	348,369
Costo laboral / interés neto	49,622	14,220	63,842
(Ganancia) actuarial	(2,298)	(7,353)	(9,651)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(2,340)	0	(2,340)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	303,061	97,159	400,220
Costo laboral / interés neto	44,991	11,824	56,815
Pérdida actuarial	40,572	(2,380)	38,192
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(69)	0	(69)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	388,555	106,603	495,158

17. 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 (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable / (pérdida) tributaria, es como sigue:

	2018	2017
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	551,680	(964,320)
Participación a trabajadores	(82,752)	0
Gastos no deducibles	413,462	112,092
Dividendos exentos	(15,200)	0
Otras rentas exentas	(4,867)	0
Gastos incurridos para general ingresos exentos	18,636	0
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	2,280	0
Deducciones adicionales	(18,554)	0
Amortización de pérdidas tributarias	(219,381)	0
Utilidad gravable / (pérdida) tributaria	645,304	(852,228)
Impuesto corriente	161,326	0
Anticipo mínimo determinado	64,173	90,276
Impuesto diferido	38,348	0
Impuesto a las ganancias	199,674	90,276

Al 31 de diciembre del 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en los estados de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

Saldo inicial	0
Ajuste a resultados acumulados	278,626
Ajuste a resultados del ejercicio	(40,641)
Saldo final	237,985

Al 31 de diciembre del 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido pasivo es:

Saldo inicial	0
Ajuste a resultados acumulados	131,469
Ajuste a resultados del ejercicio	(2,293)
Saldo final	129,176

18. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de US$20,000 conformado por 500,000 acciones ordinarias y nominativas de US$0.04 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantuvo registrados aportes para futuras capitalizaciones por un total de US$3,203,125, por efecto de las siguientes transacciones:

a. Mediante escritura del 1 de agosto del 2012, inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 22 de noviembre del 2012, se celebra escisión de la Compañía y creación de las Compañías Lugompro S.A., Motinpro S.A. y Promoniom S.A., producto de la cual, se transfieren activos por US$126,028.

c. Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 2 de enero del 2013, se aprobó la compensación entre aportes para futuras capitalizaciones y pérdidas de años anteriores por US$379,619.

d. Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 26 de julio del 2013, se aprobó la descapitalización de la cuenta de aporte para futuras capitalizaciones entregado por el Sr. Luis Fernando Gómez Icaza por un monto de US$1,309,172, lo cual se efectuará el 1 de octubre del 2013.

e. Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 10 de julio del 2014, se aprobó la devolución de aportes para futuras capitalizaciones al Sr. Luis Fernando Gómez Icaza por US$525,000.

e. Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 23 de diciembre del 2015, se resuelve aprobar la cesión de cartera de crédito que mantienen los señores Luis Fernando Gómez Icaza y María del Pilar Carrión en la compañía Minka Ventures LLC Ecuador por US$525,000 a favor de PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. y registrarlo como aportes para futuras capitalizaciones.

f. Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 30 de noviembre del 2016, se aprobó aportes para futuras capitalizaciones por parte de un accionista por un monto de US$198,288.

g. Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 18 de diciembre del 2017, se aprobó la reclasificación de cuentas por pagar accionistas a aportes para futuras capitalizaciones por un monto de US$38,271.

n. Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 23 de mayo del 2018, se aprobó registrar como aporte para futuras capitalizaciones US$958,237, correspondientes a las cuentas por cobrar que mantenía el accionista Luis Fernando Gómez Icaza con las compañías Tornero S.A. y Gesfarsa S.A. por US$714,802 y US$243,435, respectivamente y que fueron cedidas a la Compañía para que sea la beneficiaria de cobrar los valores mencionados, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Cesión de cartera de crédito Tornero S.A. y Gesfarsa S.A.

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 Compañía registra una reserva legal por US$10,000.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por

Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

19. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, otros ingresos, neto se forman de la siguiente manera:

	2018	2017
Intereses y comisiones ganados	42,032	68,648
	42,032	68,648

20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Ixora Road Company Inc.

Con fecha 29 de noviembre del 2017, se firma Escritura Pública de Contrato de Asociación para el desarrollo de la urbanización Pacífica ubicado en la Isla Mocolí, entre la Compañía e Ixora Road Company Inc, propietaria del lote de terreno con un área total de 175,351 mts², en el cual se estipula que el plazo para el desarrollo será hasta marzo del 2019. Adicionalmente, se acuerda que cada una de las partes emitirá la correspondiente facturación por su parte en el precio de venta del inmueble que el cliente haya prometido comprar en la urbanización; no obstante, la Compañía asumirá la responsabilidad del cobro total del precio pactado con cada cliente, ver Nota 9. INVENTARIOS.

Contrato de construcción por administración

Con fecha 1 de octubre del 2017, se celebra contrato entre la Compañía e Inmomariuxi C.A. para los servicios profesionales, para que bajo el sistema de administración directa realice la construcción de la Urbanización Pacífica, ubicado en la Isla Mocolí, con un área total de 168,680 mts².

La Compañía entregará un fondo rotativo de US$395,797 (2017: US$200,000) y pagará a la contratista el 6.5% del costo total de la obra, porcentaje que será cancelado de acuerdo con el avance de obra, ver Nota 7. CUENTAS POR COBRAR.

El plazo del contrato es de 16 meses a partir de la firma de este contrato.

Contrato por construcción de obra

Con fecha 1 de noviembre del 2016, se celebra contrato entre la Compañía y Yaglodvial S.A., como contratista, Pacifictransport S.A., como la transportista e Inmomariuxi, como el fiscalizador, para realizar los trabajos de movimiento de tierra en la futura Urbanización Pacífica.

El precio a pagar por la obra a Yaglodvial S.A. es de US$2,257,914, el cual será liquidado de acuerdo al avance de obra. La Compañía se compromete a cancelar el 20% de total, esto es US$451,583 en calidad de anticipo, ver Nota 7. CUENTAS POR COBRAR.

Pacifictransport S.A. emitirá facturas correspondientes al servicio de transporte para el relleno compactado con material importado, relleno con arcilla tendido en el sector de ríos y lagos y el relleno con arcilla impermeable para fondo de lago por un valor total de US$1.972.198, ver Nota 14. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Cesión de cartera de crédito Inmocuenca S.A.

Con fecha 29 de diciembre del 2017, se celebró contrato de cesión de cartera de crédito, mediante el cual la Compañía cede la cuenta por cobrar de Inmocuenca S.A. por US$1,730,000 a favor de Minka Ventures LLC Sucursal Ecuador, con la finalidad de que esta sea la beneficiaria y cobre los valores que se mencionan, ver Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

Cesión de cartera de crédito Tornero S.A.

Con fecha 22 de mayo del 2018, se celebró contrato de cesión de cartera de crédito, mediante el cual los señores cónyuges Luis Fernando Gómez Icaza y María del Pilar Carrión ceden la cuenta por cobrar de Tornero S.A. por US$714,802 a favor de la Compañía, con la finalidad de que esta sea la beneficiaria y cobre los valores que se mencionan, ver Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

Cesión de cartera de crédito Gesfarsa S.A.

Con fecha 22 de mayo del 2018, se celebró contrato de cesión de cartera de crédito, mediante el cual los señores cónyuges Luis Fernando Gómez Icaza y María del Pilar Carrión ceden la cuenta por cobrar de Gesfarsa S.A. por US$243,435 a favor de la Compañía, con la finalidad de que esta sea la beneficiaria y cobre los valores que se mencionan, ver Nota 7. CUENTAS POR COBRAR.

Fideicomiso de Administración Península

Con fecha 29 de diciembre del 2016, se celebró escritura de cesión de derechos a título oneroso a favor de Fideicomiso Mercantil de Administración Península todos los derechos de 39 inmuebles que representan 25,504.34 mts^2.

Al 31 de diciembre del 2016, la facturación de los 39 inmuebles es de US$4,655,328.

Al 31 de diciembre del 2017, se firmaron 3 contratos de promesa de compraventa por los lotes del presente proyecto y se ha facturado un monto de US$194,933.

El 29 de julio del 2013, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Península, entre la Compañía Minka Ventures LLC, la Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A. y la Compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. El patrimonio del Fideicomiso se constituye de las acciones de Minka Ventures LLC por un valor de US$13,430,000, además la cantidad de US$2,000 para apertura de cuenta y gastos. Urbaland S.A. aporta el lote "Cinco X – Siete" de la urbanización Isla Mocolí con un área total de doce mil metros cuadrados y valorado en US$950,000.

El 4 de septiembre del 2013, se procede con la inscripción en el Registro Mercantil del Cantón Samborondón.

Con fecha 5 de marzo de 2014, se firma Escritura Pública de Contrato de Asociación para el desarrollo de la urbanización Península dentro del proyecto inmobiliario Punta Mocolí Sur - Oeste, entre la Compañía y Fidunegocios S.A., en representación del Fideicomiso Península, en el cual se estipula que el plazo para el desarrollo será hasta

diciembre del 2014. Adicionalmente, se acuerda que cada una de las partes emitirá la correspondiente facturación por su parte en el precio de venta del inmueble que el cliente haya prometido comprar en la urbanización; no obstante, la Compañía asumirá la responsabilidad del cobro total del precio pactado con cada cliente.

Con fecha 24 de marzo del 2014, se firma Escritura Pública de Poder Especial que otorga Fidunegocios S.A., en representación del Fideicomiso Península, a favor de la Compañía para el desarrollo urbanístico del proyecto inmobiliario Punta Mocolí Sur – Oeste, dentro de un área total 23,313.10 m^2.

Con fecha 16 de abril del 2014, se firma Escritura Pública de Declaración Juramentada entre la Compañía e Inmomariuxi S.A. para la construcción del proyecto inmobiliario Punta Mocolí Sur - Oeste, cuyo costo total presupuestado asciende a US$17,196,311; en: i) Costos de urbanización por US$12,710,202 y ii) Gastos operacionales por US$4,486,109.

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2017, las obligaciones con el Banco de Guayaquil S.A. están garantizadas con terrenos por US$6,067,008.

Adicionalmente, al 31 de diciembre delo 2018, la Compañía es codeudor de partes relacionadas en el Banco Bolivariano C.A. por US$160,876 (2017: US$177,769).

Fideicomiso Bosque Real

El Fideicomiso se constituye el 26 de marzo del 2007, PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. y Zeudi Enterprises S.A. celebraron el Fideicomiso Mercantil denominado "Bosque Real" con la Compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador", cuyos beneficiarios son PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. y Zeudi Enterprises S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio conformado por aportes en efectivo y terrenos.

Al 31 de diciembre del 2018, la inversión en el Fideicomiso es de US$605,316 (2017: US$598,716). A la fecha de este informe, el Fideicomiso debido a un deslizamiento de tierras no ha iniciado el desarrollo del proyecto.

Fideicomiso Mercantil Amagua

El 1 de julio del 2011, PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A. y Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. celebraron un contrato de adhesión y aportación al Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "Amagua" con las compañías Corporación Samborondón S.A. Corsam; Dismedsa S.A.; Corporación Celeste S.A. Corpacel; Talum S.A.; Vermiglio S.A.; y, Aguas de Samborondón AMAGUA C.E.M., cuyos beneficiarios son PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.; Corsam; Dismedsa S.A.; Corpacel; Talum S.A.; y, Vermiglio S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio conformado por aportes en efectivo.

Al 31 de diciembre del 2018, la inversión en el Fideicomiso es de US$17,577 (2017: US$28,359).

21 EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 29, 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.