

PROMALER S.A.

*Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
En dólares estadounidenses*

INTRODUCCION

Se ha preparado los estados financieros adjuntos de PROMALER SA. al 31 de diciembre del 2018, los correspondientes estados de evolución del patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha, así como las notas a los estados financieros.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION

1. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno que sea relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libre de errores materiales, ya sea como resultado de fraude o error, seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas y realizar las estimaciones contables y razonables de acuerdo con las circunstancias.
2. Los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente en todos los aspectos significativos la situación financiera de PROMALER SA, al 31 de diciembre del 2018, los resultados de su operación, la evolución del patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)



Ing. Ma. Del Carmen Infante
Contador General

PROMALER S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
En dólares estadounidenses

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2018	2017
	(US\$ Dolares)	
Bancos Locales		
Banco Bolivariano Cta. Cte.	418.539	158.929
Banco Pichincha Cta. Cte.	9.613	3.288
Banco Produbanco Cta. Cte.	799	799
Banco Internacional Cta. Cte.	1.004	-
Deposito en transito	-	167
Total:	429.955	163.182

2. Cuentas por cobrar y otras Cuentas y documentos por cobrar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por cobrar se desglosa como sigue:

	2018	2017
	(US\$ Dolares)	
Activos Financieros		
Doc-Ctas por Cobrar Clientes Relacionados Locales	9.399	6.187
Traverso & Perez	2.984	1.826
Constructora Rambaq	6.415	4.361
Doc-Ctas por Cobrar Clientes no Relacionados Locales	343.659	41.254
Urbanización Porto Alegre	-	520
Clientes Etapa 1	312.813	10.474
Arriendos prepagados (garantia)	-	1.321
Empleados	30.846	28.939
Total:	353.059	47.441

3. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los inventarios consistían en lo siguiente:

	2018	2017
	(US\$ Dolares)	
Inventarios		
Gastos financieros (terreno p. alegre)	543.386	530.871
infraestructura etapa 2, obras comunales y condominios	859.316	730.516
Infraestructura Porto Alegre	1.673.094	2.651.436
Construccion de villas etapa 1	7.248	151.563
Construccion condominios	360.544	82.988
Construccion de villas etapa 2	146.336	-
Total:	3.589.923	4.147.374

Al año 2018 se identificaron como inventarios las cuentas que contienen trabajos realizados por anticipado en las etapas que aún no han sido entregadas, lo cual serán reconocidos como costo al momento de reconocer el ingreso.

PROMALER S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
En dólares estadounidenses

4. Activos por impuestos corrientes

El siguiente es un resumen de los Activos por Impuestos Corrientes al 31 de diciembre de 2018.

	2018	2017
	(US\$ Dolares)	
Crédito Tributario a Favor de la Empresa IVA	(a) 155	-
Total:	155	-

5. Otros activos Corrientes

	SALDO	SALDO
	<u>31-dic-18</u>	<u>31-dic-17</u>
Otras inversiones	730.160	697.879
Publicidad Porto Alegre Etapa 2	(a) 131.064	121.210
Publicidad Vista Alegre condominios a la venta	(b) 200.328	134.432
Comisiones pagadas Etapa 2 y departamentos vendidos	(c) 324.933	381.079
Gastos de comision Vista Alegre	73.835	61.158
Otras inversiones menores	1.025.641	748.142
Gastos administrativos	(d) 382.769	369.541
Gastos por mantenimiento Porto Alegre	(e) 253.018	188.507
Gastos financieros (Prestamos Bancarios)	(f) 341.388	154.848
Gastos financieros (Prestamos de terceros)	48.466	35.247
TOTAL	1.755.800	1.446.021

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los otros activos consistían en lo siguiente:

- El saldo de esta cuenta refleja los gastos por publicidad para el Proyecto Porto Alegre.
- El saldo de esta cuenta refleja los gastos de publicidad para el Proyecto Vista Alegre
- Al 31 de diciembre del 2018 esta cuenta detalla los valores pagados a los vendedores por concepto de comisiones ganadas por las ventas de viviendas y terrenos.
- La cuenta descrita a continuación detalla gastos administrativos por pagos de impuestos y tasas municipales, así como trámites en el registrador de la propiedad, servicios de guardianía.
- El saldo de esta cuenta representa valores por pagos de comité a la Urbanización Porto Alegre y alcuotas del año 2018 así como el pago de servicio de seguridad.
- Esta cuenta detalla todas las notas de debido por concepto de intereses bancarios del Banco del Pichincha que se efectúan mes a mes por el préstamo que se realizó a esta institución financiera.

PROMALER S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
En dólares estadounidenses

6. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la propiedad, planta y equipo consistía en lo siguiente:

	SALDO	Compras y	Ventas y/o	SALDO
	31-dic-17	Adquisiciones	Ajustes	31-dic-18
Terrenos	(a) 755.794	-	286.435	469.359
Muebles y Enseres	7.364	-	-	7.364
Equipos de Computacion	6.208	918	-	7.125
Otras Propiedades, Plantas y Equipos	11.748	2.077	-	13.825
Total Costo	781.114	2.995	286.435	497.674
(-) Depreciacion de Propiedad, Planta y equipo	(13.112)			(17.900)
Total:	768.002	2.995		479.773

Al 31 de diciembre del 2018, se realiza una reclasificación de 5 terrenos, mismos que se encontraban reconocidos como propiedades, plantas y equipos, los cuales se encuentran ahora en la cuenta de Propiedades de Inversión.

7. Propiedades de Inversión

Al 31 de diciembre del 2018 esta cuenta se conforma por terrenos que son propiedad de PROMALER S.A fueron reclasificados en dicho año a esta cuenta ya que al cierre del 2017 se encontraban entre los activos fijos.

PROPIEDADES DE INVERSION	2018	2017
	(US\$ Dolares)	
Terreno Urb. Porto Alegre Mz 2595 Sl. 1	45.107	-
Terreno Urb. Porto Alegre Mz 2595 Sl. 3	45.746	-
Terreno Urb. Porto Alegre Mz 2595 Sl. 5	44.591	-
Terreno Urb. Porto Alegre Mz 2595 Sl. 6	105.563	-
Terreno Urb. Porto Alegre Mz 2595 Sl. 8	45.427	-
TOTAL	286.435	-

8. Otros activos no corrientes

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de esta cuenta es US\$2.665.164 a continuación se detalla:

	2018	2017
	(US\$ Dolares)	
Infraestructura	1.044.383	976.128
Infraestructura Porto Vita	145.491	136.876
Infraestructura paga Promaler	314.525	254.884
Porta luppi - movimiento de tierra	584.368	584.368
Terreno Etapa 2-3	1.619.460	1.487.174
Inventario terreno porto alegre	1.619.460	1.487.174
Arriendos Prepagados (Garantias)	1.321	-
Total:	2.665.164	2.463.302

PROMALER S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
En dólares estadounidenses

9. Cuentas y documentos por pagar

El siguiente es un resumen de Cuentas y Documentos por Pagar relacionados y no relacionados locales, al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

	2018	2017
	(US\$ Dolares)	
Proveedores Locales Relacionados	28.380	470.189
Inmobiliaria Milenio S.A	8.745	3.975
Traverso & Perez S.A	8.677	14.999
Rambaq S.A	10.958	451.215
Proveedores Locales no Relacionados	7.549	18.135
Proveedores	7.549	18.135
Total	35.929	488.324

10. Obligaciones con instituciones financieras

El siguiente es un resumen de Obligaciones con Instituciones Financieras Corrientes, al 31 de diciembre de 2018:

		2018	2017
		(Dólares)	
Institucion Financiera	N° Trámite		
Banco Bolivariano	297905	732.436	-
Banco Bolivariano	298445	247.824	-
Banco Pichincha	301842301	150.000	-
Banco Pichincha	321180000	50.000	-
Total:		1.180.259	766.086

11. Cuentas por pagar socios i/o accionistas

Al 31 de diciembre del 2018 el saldo de esta cuenta corresponde a fondos de reserva por pagar desde el año 2016 de \$3.994,68 a favor de Luigi Ramírez Baquero.

12. Otras obligaciones corrientes

El siguiente es un resumen de la cuenta Otras Obligaciones Corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

		2018	2017
		(Dólares)	
Participacion a Trabajadores	(a)	10.378	9.726
Obligaciones con el IESS	(b)	2.501	2.889
Otros pasivos por beneficios a empleados	(c)	18.402	16.912
Retenciones en la fuente de iva	(d)	2.065	1.976
Retenciones en la fuente de I.R	(e)	586	908
Iva Cobrado		-	32
Total:		33.932	32.443

PROMALER S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
En dólares estadounidenses

- a) Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de la cuenta contable incluye la provisión de participación de trabajadores por pagar originada al cierre del periodo por US\$ 10.378 el mismo que se cancelará en abril del 2019.
- b) Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta de Obligaciones con el IESS en el mes de diciembre es de US\$ 2.501.
- c) Al 31 de diciembre de 2018, este saldo está representado por los beneficios sociales por pagar US\$ 18.402 el cual se compone de Decimos Tercero y Cuarto sueldo, Vacaciones y Fondos de Reserva por pagar.
- d) Al 31 de diciembre del 2018, la cuenta presenta el valor de US\$ 2.065 por retenciones en la fuente de I.R del 1%, 2%, 8% y 10% por compras emitidas en diciembre por pagar en enero del 2019.
- e) Al 31 de diciembre del 2018, la cuenta presenta el valor de US\$ 586,00 por retenciones en la fuente de IVA del 30%, 70% y 100% por compras emitidas en diciembre por pagar en enero del 2019.

13. Pasivos por ingresos diferidos

Al 31 de diciembre del 2018 se detallan los saldos que conforman esta cuenta:

		2018	2017
		(US\$Dolares)	
ANTICIPO CLIENTES -RESERVAS POR TERRENOS	(a)	798.066	-
Total:		<u>798.066</u>	<u>-</u>

- a) Esta cuenta detalla los valores por ventas a devengar en el año 2018 .

14. Obligaciones con instituciones financieras por pagar no corriente

El siguiente es un resumen de cuentas por pagar a largo plazo con Banco Bolivariano por concepto de préstamos al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

		2018	2017
		(Dólares)	
Ins. Financiera	N Trámite		
Banco Bolivariano	297905	1.267.564	-
Banco Bolivariano	298445	<u>1.052.176</u>	<u>-</u>
TOTAL:		<u>2.319.741</u>	<u>1.125.096</u>

PROMALER S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
En dólares estadounidenses

15. Cuentas por pagar diversas/ relacionadas

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los préstamos de acuerdo con los registros contables consistían en lo siguiente:

	2018	2017
	(Dólares)	
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS O SOCIOS LOCALES	553.067	553.067
Inmobiliaria Milenio Inmilen S.A.	192.450	192.450
Mesader S.A.	360.617	360.617
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS O SOCIOS EXTERIOR	758.204	758.204
Takashi Group	758.204	758.204
OTROS PRESTAMOS LOCALES	828.000	420.000
Arrecife S.A.	140.000	140.000
Crediexport S.A.	200.000	200.000
Jaime Ramirez Hidalgo	98.000	80.000
Rocordun S.A.	390.000	-
OTROS PRESTAMOS DEL EXTERIOR	1.104.390	1.104.390
Kenansville Securities	1.104.390	1.104.390
Total:	<u>3.243.661</u>	<u>2.835.661</u>

En el año 2018 los préstamos han sido clasificados entre accionistas y otros préstamos de partes no relacionadas. La compañía mantiene estos préstamos para capital de trabajo en la gestión y avance de proyectos.

16. Otros pasivos no corrientes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los anticipos de clientes según los registros contables consistían en lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS NO CORRIENTES		
Reserv. Porto Alegre etapa 2	357.121	357.121
Reserv. Posto Alegre etapa 3	309.521	2.131.950
Reservaciones Vista Alegre	<u>672.579</u>	<u>305.977,04</u>
Total:	<u><u>1.339.221</u></u>	<u><u>2.795.047</u></u>

Al año 2018, esta cuenta está representada por los anticipos recibidos por clientes como abonos para reservas de terrenos en la Urbanización porto alegre etapa 1, 2 y 3.

PROMALER S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
En dólares estadounidenses

17. Patrimonio

El siguiente es un resumen de las cuentas que componen el Patrimonio, al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

		2018	2017
		(US\$Dolares)	
Capital Social suscrito o pagado	(a)	800	800
Reserva Legal	(b)	393	393
Resultados Acumulados		(315)	(315)
Utilidad no distribuida ejercicios anteriores		593.480	590.226
Resultado del Ejercicio		11.104	3.254
TOTAL		<u>605.461</u>	<u>594.357</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2018, el Capital Social está constituido por 800 acciones, suscritas al valor nominal de US\$ 1.00 cada una, cuyo detalle se muestra a continuación:

Accionistas	Nacionalidad	Accion %	Total Acciones	Valor por Acción	Capital Social (US Dólares)
TAKASHI GROUP INC.	Panamá	28%	226	\$ 1,00	226,00
INMOBILIARIA MILENIO INMILEN S.A.	Ecuador	61%	488	\$ 1,00	488,00
MESADER S.A.	Ecuador	11%	86	\$ 1,00	86,00
			<u>800</u>		<u>800,00</u>

- b) Al 31 de diciembre del 2018, es el fiel reflejo de conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías, se establece que las sociedades anónimas deben efectuar obligatoriamente una reserva del 10% de la ganancia anual, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. El valor puede ser capitalizado y utilizado para cubrir pérdidas.

18. Ingresos costos y gastos

El siguiente es un resumen de los Ingresos, Costos y Gastos al 31 de diciembre del 2018:

		2018	2017
INGRESOS			
Ingresos de actividades ordinarias	(a)	1.905.495	1.770.751
Otros Ingresos		10.185	7.043
(-) Costo de Venta	(b)	-1.610.515	-1.502.023
UTILIDAD BRUTA		305.166	275.771
GASTOS			
(-) Gastos de Administracion	(c)	234.674	208.893
(-) Gastos de Financieros	(d)	1.303	2.035
TOTAL GASTOS		235.977	210.928
RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		<u>69.189</u>	<u>64.843</u>

PROMALER S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
En dólares estadounidenses

19. Conciliación Tributaria

A continuación, se detalla un resumen de la determinación del impuesto a la renta, al 31 de diciembre de 2018 en comparación 2017:

	<u>2018</u>	US\$	<u>2017</u>
Resultados antes de Participación trabajadores e Impuesto Renta	69.189		64.843
(-) Participación Trabajadores	10.378		9.726
Utilidad Gravable	58.811	-	55.116
(+) Gastos no deducibles	11.846		7.181
(-) Otras Rentas Exentas	-		-
(-) Deducción por leyes especiales (Incremento Neto de Trabajadores)	-		-
Base imponible neto para impuesto a la renta	70.657		62.297
Tasa Aplicable: 25% (a)	17.664		13.705
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio anterior	-		-
(=) Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo determinado	17.664		13.705
(-) Anticipo determinado correspondiente al ejercicio declarado	-		-
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	-		-
(-) Retenciones Impuesto Renta recibidas de clientes	-		-
(-) Crédito Tributario generados por Retenciones Isd	-		-
(-) Crédito Tributario generados por Retenciones Isd	-		-
(-) Crédito tributario años anteriores	-		-
Anticipo determinado próximo año	-		-
Impuesto a la renta por pagar	(17.664)		(13.705)
Saldo a Favor del contribuyente	-		-

- a) Al 31 de diciembre de 2018, la compañía realizó la respectiva provisión de impuesto a la renta según disposiciones tributarias vigentes, establecen que la tasa de impuesto a la renta para el periodo 2018 se mantiene en el 25% sobre las utilidades gravables y 15% si las utilidades son reinvertidas “capitalizadas” por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente.