

Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A.

Informe al 31 de Diciembre de 2012

Descripción del Negocio

PROMOTORA INMOBILIARIA PROBAQUERIZO S.A fue constituida mediante escritura pública en el cantón Guayaquil, Republica del Ecuador. Su actividad consiste en promover proyectos inmobiliarios.

La compañía se encuentra domiciliada en km 1.5 Avenida Juan Tanca Marengo CC Dicientro Planta Baja Local 27, Guayaquil, Ecuador; está inscrita en el registro mercantil del mismo cantón, el 26 de diciembre del 2006

Bases de Preparación de los Estados Financieros

a. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en Resolución de superintendencia de compañías No.SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 15 de marzo del 2011, publicada en el registro oficial No.419 del 4 de abril del 2011, la que requiere la presentación de estados financieros separados a los accionistas y organismos de control.

Para la Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A., sus estados financieros durante el año de transición han sido preparados, de acuerdo al uso de ciertas estimaciones y criterios contables, así mismo exigen a la Administración, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía

b. Base de Medición

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c. Cambios en las políticas contables y su efecto.

Los ajustes registrados al inicio de la fecha de transición a NIIF han sido llevados al patrimonio neto de acuerdo con lo establecido en la NIIF 1 en la cuenta **Resultados Adopción 1ra vez NIIF**.

d. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración de la compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo futuro afectado.

Nota 2. Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en estos estados financieros separados y en la preparación del estado de situación financiera al cierre del 31 de diciembre del 2012.

Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A. Informe al 31 de Diciembre de 2012

Efectivo y Equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo en caja y los depósitos a la vista mantenidos en las instituciones bancarias. La administración considera que estos valores son de libre disponibilidad en el corto plazo, los cuales gozan de gran liquidez o son de fácil conversión a efectivo, además el riesgo de cambios en su valor es insignificante.

Documentos y cuentas por cobrar

Clientes

Se presentan a su valor nominal menos los cobros efectuados. Los saldos no pagados, pendientes de cobro, no generan intereses. Las cuentas por cobrar son recuperables en el corto plazo (menos de 90 días), en base a este hecho, se presume que el valor nominal de la cuenta por cobrar no difiere significativamente de su valor razonable, por lo tanto no es requerido registrarlas por su valor deflactado.

Cuentas por cobrar no comerciales

Se presentan a su valor razonable (recuperable) menos los cobros realizados, menos una provisión para cubrir el deterioro de las mismas, basado en las probabilidades de recuperación de dichas cuentas por cobrar, el cual se encarga a los resultados del año. Al final del periodo, la Administración luego de un análisis considero que no es necesario el registro de una provisión por deterioro para estas cuentas.

Costos de Promoción de los Proyectos

Los costos de promoción de los proyectos inmobiliarios, no superan los 18 meses de su ejecución. La compañía lleva un control por subcuenta de cada proyecto, lo que le permita valorar a fin de la obra en curso no solo la promoción en la que incurrió sino también en recursos de contabilidad analítica extraer la cuenta de explotación diferenciada a las necesidades de la Compañía.

Activo Fijo

El rubro se muestra al costo histórico, o valor ajustado según el estudio de evaluación realizada por un profesional independiente, según corresponda, menos la depreciación acumulada y la provisión por deterioro; el monto neto de activos fijos no excede su valor de utilización económica.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año. La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Derechos fiduciarios

Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A. Informe al 31 de Diciembre de 2012

Corresponde a los derechos que tiene la compañía sobre los contratos de fideicomiso de administración y garantía sobre los proyectos inmobiliarios, Ecocity y Arboletta, que se están ejecutando. Dicho fideicomisos tienen como objeto garantizar el cumplimiento de los pagos de las obligaciones.

Pasivos acumulados, impuestos por pagar y otras cuentas por pagar

Son cuentas por pagar que no devengan intereses y se registran a su valor nominal cuando los desembolsos esperados para honrar dichas deudas no exceden los 90 días ya que se consideran que la probabilidad de que el valor razonable y el valor nominal del pasivo sean significativamente distintos, es baja o nula.

Cuentas por pagar a relacionadas

Los préstamos con relacionadas se registran al valor nominal, este tipo de operaciones no devengan intereses ni tienen un vencimiento definido. La Administración no ha definido un plazo de vencimiento ni una tasa de interés por devengar.

Provisiones

Las provisiones se las conoce cuando : a) existen una obligación presente, legal o implícita, como resultado de hechos pasado, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación y c) es posible estimar de manera confiable el monto de la obligación. Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mayor o menor estimación a la fecha del Estado de Situación Financiera y el gasto o ingreso relacionado es presentada en el Estado de Resultado Integral.

Provisión para Jubilación Patronal

El costo del beneficio jubilatorio definido por leyes laborales ecuatorianas a cargo de la Compañía, determinado con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, se provisiona con cargo a los costos y gastos del ejercicio con base en el método de unidad de credito proyectado de la reserva matemática total.

Para periodos de cierre, se registrara el saldo que corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que la fecha de corto del estado de situación se encuentra prestando servicio a la Compañía.

Participación de los trabajadores en las utilidades

De acuerdo al Código del Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15 % de su utilidad que resulta antes de impuestos a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en el que se devenga, con base en la sumas por pagar exigibles.

Provisión para impuestos a la renta

Corresponde al importe total que se calcula una vez determinada la ganancia o pérdida neta del periodo, contiene tanto el impuesto corriente como diferido.

Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A. Informe al 31 de Diciembre de 2012

Impuesto Corriente

Impuestos a la renta corriente, es la cantidad a pagar por impuesto a la ganancia relativo a ganancia del periodo fiscal.

La provisión para impuesta a la renta se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuestos del 23% de la utilidad gravable, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La compañía calculo la provisión para impuestos al 31 de diciembre del 2012 aplicando dicha tasa. En el año 2013 cerrara con una tasa impositiva del 22%.

Impuesto diferido

Activos por impuestos diferidos son las cantidades de impuesto sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionados con:

- a) Las diferencias temporales deducibles;
- b) La compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal; y
- c) La compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.

Pasivos por impuestos diferidos son impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con las diferencias temporales imponibles.

Las diferencias entre el valor contable de los activos y pasivos, y su base fiscal generan los saldos de impuestos diferidos de activo o de pasivo que se calculan utilizando las tasa fiscales que se espera que estén en vigor cuando los activos y pasivos realicen.

El valor en libros en los activos por impuestos diferidos se revisa en cada cierre de balance y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda compensar.

El impuesto diferido originado por un cambio en el importe en libros procedente de la revaluación de los activos fijos deberá reconocerse en el resultado integral.

Reconocimiento de ingresos y costos

Los ingresos son reconocidos en el estado de resultados integrales, considerando los siguientes criterios de reconocimiento:

Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A.
Informe al 31 de Diciembre de 2012

- Es probable que la compañía perciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción; y,
- El importe de los ingresos puede ser cuantificado con fiabilidad.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado. En el estado de resultados integrales separado adjunto se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultado integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

Información a revelar sobre partidas en los Estados Financieros
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Nota 1. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Los fondos depositados en bancos locales son de libre disponibilidad para la Administración, y representan cuentas corrientes en bancos locales, sobre los cuales no se generan intereses .

Marco de Administración de Riesgos

La gerencia es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejan los cambios en la condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía.

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que la compañía no pueda cumplir con sus obligaciones con terceros en la medida en que vencen. El enfoque de la compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales; a fin de cumplir con el pago de sus obligaciones cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

Riesgo de tasa de interés: La Administración considera que, para este rubro, el riesgo de pérdidas asociadas a tasas de interés es bajo.

Riesgo de tipo de cambio: Las transacciones efectuadas en una moneda diferente al dólar no constituyen un rubro importante en las operaciones de la Compañía, por lo tanto, la Administración considera que es poco probable que exista una posible pérdida originada por este tipo de riesgo.

Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A.
Informe al 31 de Diciembre de 2012

Riesgo operacional: El manejo de las cuentas bancarias ha sido asignado exclusivamente a personas designadas por los accionistas, mediante este tipo de restricciones, la Administración espera mitigar los riesgos asociados con malversación de fondos y utilización de flujos no autorizados.

Nota 2. Documentos y cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar clientes incluyen principalmente facturas por cobrar por los avances en los proyectos realizados, la administración considera que estas cuentas son recuperables en el corto plazo, en coherencia con esta presunción dichas cuentas no generan intereses y no se considera necesario el registro de las mismas por su valor deflactado.

Nota 3. Impuestos y retenciones por cobrar

Al 31 de diciembre del 2012, el rubro de impuestos y retenciones por cobrar, se compone de la siguiente manera:

Crédito Tributario por Retenciones \$11894.87

Crédito Tributario por Compras \$17949.94

Nota 4. Propiedades, planta y guipo (activo fijo)

Probaquerizo S.A., no presenta impactos en su patrimonio con respecto al rubro de los activos fijos, debido a que la Administración de la compañía decidió no efectuar un revalúo de sus bienes, el 60 % de sus activos tienen que ver equipos de computo y la licencias, bienes que tienen una vida útil de casi tres años y el 40% corresponden a mobiliario.

Nota 5. Derechos fiduciarios

Corresponde a los derechos que tiene la compañía sobre los contratos de fideicomiso de administración y garantía sobre los proyectos inmobiliarios, Ecocity \$201136.67 y Arboletta \$94915.61, que se están ejecutando. Dicho fideicomisos tienen como objeto garantizar el cumplimiento de los pagos de las obligaciones.

Nota 6. Costos de promoción de proyectos inmobiliarios

Los costos de promoción de los proyectos inmobiliarios, no superan los 18 meses de su ejecución. Durante el ejercicio 2012 se muestran los siguientes saldos por el desarrollarlo de los proyectos:

Parque Magno \$212

Loma Vista \$202.27

San Felipe \$63772.02

Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A.
Informe al 31 de Diciembre de 2012

Ecocity \$153324.80

San Pablo \$14732.56

Arboletta \$6809.63

Conbaquerizo Home \$4186

Barandua BayTowers \$7359.95

Nota 7. Documentos y cuentas por pagar proveedores

Representan principalmente facturas por pagar a proveedores locales por la promoción de proyectos. Estas deudas se cancelan en corto plazo.

Nota 8. Pasivos acumulados e impuestos y retenciones por pagar

El valor neto reflejado en el pasivo por impuesto a la Renta es ya disminuido el valor por retenciones que le han efectuado a Probaquerizo durante el ejercicio 2012.

Nota 9. Pasivo a largo plazo

Representan principalmente valores por pagar a las compañías relacionadas por financiamientos y ejecución de obras. Estos valores no se iban a cancelar en el corto plazo, debido a esto se sugirió al la reclasificación a cuentas por pagar a largo plazo y la Administración decidió aceptar la recomendación.

También se reconoce la provisión por jubilación patronal y desahucio, de acuerdo a Estudio Actuarial referente a ejercicio 2012.

Nota 10. Capital Social

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2012 de la compañía está constituida por 800 acciones ordinarias suscritas y pagadas de un valor nominal de US \$1 cada una. Sin embargo, mediante acta de junta de accionistas ejecutada el 10 de noviembre de 2012, se decide aportar \$20000 para futuro aumento de capital.

Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A.
Informe al 31 de Diciembre de 2012

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Nota 11. Honorarios Administrativos

Corresponde al honorario por Gerencia de los Proyectos que se están ejecutando y que es calculado en relación del 5% sobre los costos de construcción de los mismos.

Nota 12. Venta de villas

En el ejercicio 2012, se entregaron 3 de las 8 villas que corresponden a la Urbanización San Felipe.

Nota 13. Aícuotas por Mantenimiento

Corresponden a los cobros que se les realiza a los co-propietarios de la Urbanización LOMA VISTA para cubrir los rubros de mantenimiento de la Urbanización, tales como guardianía, jardinería, y mantenimiento en general.

Nota 14. Costos y Gastos Administrativos

Son todos los egresos que se han utilizado para la generación de ingresos; presenta gastos como Sueldos, beneficios sociales, suministros, impuestos, alquiler, chequeras, entre otros.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Nota 15. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al cierre del ejercicio económico 2012, los resultados en la cuenta, corresponde a \$618.25, de acuerdo al siguiente detalle:

| | |
|---|--------------------|
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operacion | 274.128,52 |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversion | (84.912,04) |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiacion | (199.972,65) |
| TOTAL | (10.756,17) |
| INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO | -10756,17 |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO | 11374,42 |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO | 618,25 |

Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A.
Informe al 31 de Diciembre de 2012

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

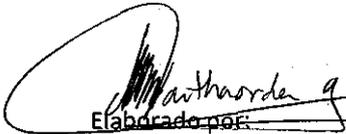
Nota 16. PATRIMONIO

Al cierre del ejercicio económico 2012, presenta los siguientes movimientos en el grupo patrimonial proveniente del aporte de su accionista:

| | |
|--|------------------|
| Saldo del período inmediato anterior | 800,00 |
| Aportes para futuras capitalizaciones | 20.000,00 |
| Reserva | 9.479,84 |
| (+) Ganancias acumuladas | 89.934,35 |
| (-) Resultados Acumulados por aplicación primera vez de las NIIF | (186.363,00) |
| (+) Ganancia neta del período | 78.169,58 |
| TOTAL | 22.020,77 |

Nota 16. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de accionistas de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROBAQUERIZO S.A.** mediante Acta de Junta del 25 de febrero de 2013.


Elaborado por:

Econ. Martha Cordero G.
Contadora