

1. INFORMACIÓN GENERAL

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROBAQUERIZO S.A** fue constituida mediante escritura pública en el cantón Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad consiste en promover y desarrollar proyectos inmobiliarios; de viviendas, oficinas, centros comerciales, bodegajes, entre otros; ofreciendo interesantes oportunidades de inversión.

La compañía se encuentra domiciliada en km 1.5 Avenida Juan Tanca Marengo CC Dicientro Planta Alta Oficina 22, Guayaquil, Ecuador; está inscrita en el registro mercantil del mismo cantón, el 26 de diciembre del 2006

Al 31 de diciembre 2017, la nómina del personal la comprende 23 empleados

1.1. **Operaciones.** - Como parte de sus operaciones, la compañía se encuentra desarrollando los siguientes proyectos inmobiliarios:

1.1.1. **Proyecto Ecocity.** Ubicado en el Km 12.5 Vía a Daule

1.1.2. **Proyecto Arboletta.** Km 15.5 Vía Samborondón Salitre

1.1.3. **Proyecto Jardines Parque Magno.** Km 9.5 Vía Samborondón

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. **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.ICLCPAIFRS.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.

**2.2. Bases de preparación.** – Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros.

**2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo.** – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**2.4. Documentos y cuentas por cobrar.** – 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.

**2.5. Costos de Promoción de los Proyectos inmobiliarios.** – 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.

**2.6. 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 provision 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.

**2.7. Derechos Fiduciarios.** - Corresponde a los derechos que tiene la compañía sobre los contratos de fideicomiso de administración sobre los proyectos inmobiliarios, Ecocity, Arboletta y Jardines Parque Magno, que se están ejecutando. Dichos fideicomisos tienen como objeto garantizar el cumplimiento de los pagos de las obligaciones.

**2.8. 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.

**2.9. Cuentas por Pagar 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.

**2.10. 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.

**2.11. 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 crédito proyectado de la reserva matemática total. Para periodos de cierre, se registrará 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 corte del estado de situación se encuentra prestando servicio a la Compañía

2.12. **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 suma por pagar exigibles.

2.13. **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.

2.14. **Impuesto Corriente.** - Impuestos a la renta corriente, es la cantidad por pagar por impuesto a la ganancia relativo a ganancia del periodo fiscal. La provisión para impuesto 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 22% de la utilidad gravable, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La compañía calculó la provisión para impuestos al 31 de diciembre del 2014 aplicando dicha tasa.

2.15. **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 impositivas.

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 tasas fiscales que se espera que estén en vigor cuando los activos y pasivos realicen.

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 reflejen los cambios en las 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.

**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.

Al cierre del ejercicio económico 2017, presentan los siguientes saldos.

<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>		
Al 31 de diciembre de 2017		
Saldos Contables		10,610.68
<i><b>Cajas Chicas</b></i>		
		2,894.00
Administracion	550.00	
Depto Legal	181.18	
Contabilidad	1,247.82	
Administracion Ecocity	615.00	
Administracion JPM	300.00	
<i><b>Bancos</b></i>		
		7,716.68
Pacifico Adm	6,835.16	
Produbanco EC	376.39	
Pacifico JPM	389.08	
Austro	116.05	

**Nofa 2. Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados**

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. Sin embargo, se ha considerado un deterioro del 1.12% con relación al índice inflacionario registrado en diciembre 2017.

<b>Cuentas por Cobrar</b>		
	Relacionadas	No Relacionadas
A 30 días	18,270.64	500.00
A 60 días	153.47	2,403.86
Más de 90 días	3,531.33	194,981.62
	21,955.44	197,885.48

**Nota 3. Otras cuentas por Cobrar relacionadas**

En este grupo, Promotora Inmobiliaria Probaquerizo, destina recursos de sus actividades para financiar determinadas actividades inmobiliarias en los proyectos que se ejecutan.

<b>Cuentas por Cobrar - Préstamos</b>	
Saldo Contable	822,676.66
Fideicomiso Probaquerizo Yris	89,458.64
Fideicomiso Ecocity	104,710.93
Conbabilenes S.A.	626,198.10
Fideicomiso Jardines Parque Magno	2,308.99

Además, se registran los valores dados en crédito para sus empleados en casos previamente aprobados por la vicepresidencia.

<b>Préstamos a Empleados</b>	
Baquerizo Arosemena Veronica Andrea	26,799.67
Bustamante Coello Jorge Simon	1,020.16
Contreras Cruz Javier Alfredo	80.00
Naranjo Altamirano Lissette Roxana	2,246.64
Quinto Morales Roberto Rolando	3,423.65
Segura Cercado Kleber Guillermo	1,154.03
Vernaza Mina Erolfo Efrey	2,250.00
Otros	138.66
<b>TOTAL</b>	<b>37,112.81</b>

Se mantiene registros de aportes monetarios que deben realizar los accionistas para completar el 100% del capital social.

<b>Aportes por cobrar a accionistas</b>	
Baquerizo Silva Cesar Augusto	7,000.00
Baquerizo Arosemena Cesar Augusto	3,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>10,000.00</b>

**Nota 4. Otras cuentas por Cobrar no relacionadas**

Dentro de este grupo se registran aquellos pagos anticipados realizados a los proveedores y que son liquidados o cruzados en el corto plazo. El detalle es el siguiente:

<b>Anticipo a proveedores</b>	
Zevallos Zunino Pedro José	4,718.46
Jiménez Pérez Federico Ricardo	500.00
Baquerizo Silva Cesar Augusto	12,179.73
Contreras Cruz Xavier Alfredo	2,408.60
Administradora del Pacífico	1,220.00
<b>TOTAL</b>	<b>21,026.79</b>

**Nota 5. Deterioro de Cuentas Incobrables**

Para calcular el deterioro de las cuentas por cobrar al cierre del ejercicio económico 2017, se tomó de referencia el índice inflacionario registrado en diciembre 2017 según los datos consultados en la página web del Banco Central del Ecuador

**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 2017 se muestran los siguientes saldos por el desarrollarlo de los proyectos.

<b>Anticipo en Proyectos</b>	
Loma Vista	8,921.02
Ecocity	1,081.86
Parque Magno	1,516.00
Arboletta	1,453.00
Barandua Bay Towers	3,110.55
Jardines Parque Magno	11,393.05
Proyecto San Pablo	15,071.16
Condominios Puerto Mocolí	600.00
Tennis Club	1,300.00
Proyectos iniciales	36,016.00
<b>TOTAL</b>	<b>80,462.64</b>

**Nota 7: Impuestos y retenciones por cobrar**

Al 31 de diciembre del 2017, el rubro de activos por impuestos corrientes se compone de la siguiente manera:

<b>Activos por impuestos corrientes</b>	
Iva por Reembolso	368.03
Crédito Tributario	6,378.17
Retenciones 2%	12,286.60
<b>TOTAL</b>	<b>19,032.80</b>

**Nota 8: Propiedades, planta y equipo**

Promotora Inmobiliaria 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 62% de sus activos tienen que ver equipos de cómputo y software, bienes que tienen una vida útil de casi tres años.

	Fecha	Costo Historico	Depreciacion Anual	Dep.Acum 2017
<b>EQUIPOS DE COMPUTACION 1213-01</b>				
2 portatil (ANB / MCG)	03/10/2014	1,891.95	630.65	1,891.95
Bateria y teclado para laptop	26/11/2014	542.00	180.67	542.00
Laptops (M.Zambrano/L.Zambrano/A.Contreras)	28/07/2015	2,730.00	910.00	1,668.33
Notebook	04/03/2016	1,458.54	486.18	891.33
Computador intel core	05/04/2016	442.89	147.63	258.35
Laptop core i5 S2001 (Polcentro)	01/06/2016	710.00	236.67	374.72
Computador escritorio (Silvia)	27/07/2015	576.13	192.04	272.06
Laptop lenovo ideal pad 310-15 IKB	26/06/2017	725.00	241.67	120.83
Laptop (Andrea Equez)	29/09/2017	1,230.00	410.00	74.44
Laptop (Asistente CBS)	05/12/2017	1,092.50	364.17	30.35
		<b>34,948.03</b>	<b>11,649.34</b>	<b>29,673.40</b>

	Fecha	Costo Historico	Depreciacion Anual	Dep.Acum 2017
<b>IMPRESORAS 1213-02</b>				
Workcentre 4260_XDW	10/04/2014	2,140.00	713.33	2,140.00
Multifuncion hp laserjet	11/07/2014	559.80	186.60	559.80
Impresora xerox 1132r00755 (Ange)	27/07/2016	959.45	319.82	453.07
Multifuncional Laser Samsung Xpress (contabil)	16/06/2017	363.00	121.00	60.50
Impresora Workcentre 3325 DNI s/n LA8675C	04/07/2017	610.00	203.33	101.67
		<b>9,963.31</b>	<b>3,321.10</b>	<b>8,746.02</b>

	Fecha	Costo Historico	Depreciacion Anual	Dep.Acum 2017
<b>ACCESORIOS 1213-05</b>				
		<b>2,403.15</b>	<b>801.05</b>	<b>2,403.15</b>

	Fecha	Costo Historico	Depreciacion Anual	Dep.Acum 2017
<b>LICENCIAS (SOFTWARE) 1216-01</b>				
Disco duro 146GB (Servidor)	20/05/2014	181.00	60.33	181.00
		<b>37,517.14</b>	<b>12,505.71</b>	<b>37,517.13</b>

y el 38% corresponden a mobiliario.

	Fecha	Costo Historico	Depreciacion Anual	Dep.Acum 2017
<b>ESCRITORIOS 1212-01</b>				
Escritorio	13/12/2011	404.95	40.50	242.92
Mesas de reuniones, sala de sesiones	13/12/2011	3,137.55	313.76	1,882.57
2 escritorios (Leonel)	07/08/2012	560.00	56.00	303.35
2 escritorios línea Recta Contabilidad (Leonel)	24/01/2013	500.00	50.00	245.83
Escritorios puesto formica/modulos aereos	03/08/2015	1,710.00	171.00	313.50
Escritorios y archivadores (credito arb y ec)	08/11/2016	3,360.00	336.00	364.00
puesto para 4 personas; mesa redonda, mesa	23/11/2016	1,740.00	174.00	188.50
		<b>11,412.50</b>	<b>1,141.25</b>	<b>3,540.67</b>
<b>ARCHIVADORES 1212-02</b>				
Arturito (Alfredo Nuques)	16/06/2011	110.00	11.00	66.04
Biblioteca (Legal)	08/08/2011	295.00	29.50	177.02
Biblioteca (Contabilidad)	25/08/2011	295.00	29.50	177.02
Arturito (Antonio Contreras)	14/10/2011	117.00	11.70	70.26
Modulo alto y bajo	13/12/2011	1,132.30	113.23	679.43
Modulos, gavetas	13/12/2011	2,115.75	211.58	1,339.96
Muebles ofic. 27	21/03/2012	1,079.00	107.90	620.41
Muebles ofic. 27	12/06/2012	345.00	34.50	192.66
Archivadores (13) Ofic. 22 y 23	07/08/2012	2,860.00	286.00	1,549.15
Archivadores (x) Contab. Y legal	04/07/2016	1,820.00	182.00	257.83
		<b>10,169.05</b>	<b>1,016.91</b>	<b>5,129.77</b>
<b>SILLAS 1212-03</b>				
Silon Operativo, magistral y visitante (10)	13/12/2011	1,985.10	198.51	1,191.03
Silon Operativo, gerente y visitante (27)	13/12/2011	6,407.05	640.71	3,844.21
Silas para visitas	20/01/2012	315.71	31.57	186.79
Silon ejecutivo magistral	24/10/2012	-	-	-
Silas para visitas (6)	25/10/2012	1,180.20	118.02	609.78
Sila depto contabilidad	31/07/2017	74.00	7.40	3.08
Silas para sala sesion ofic 22	03/10/2017	521.60	52.16	13.04
		<b>10,483.66</b>	<b>1,048.37</b>	<b>5,847.92</b>
<b>ACONDICIONADORES 1212-06</b>				
Aire Acondicionado-Maria Vilafuerte	12/01/2012	530.00	53.00	318.04
Aire Acondicionado-VBA	27/06/2016	266.47	26.65	26.65
<b>OTROS EQUIPOS DE OFICINA 1212-07</b>				
Central Telefonica	12/04/2007	10,700.00	1,070.00	10,700.00
Central Telefonica Panasonic	16/12/2011	820.00	82.00	491.96
<b>OTROS ENSERES 1212-09</b>				
Soportes	13/12/2011	1,267.50	126.75	760.47
Soportes y Bases	13/12/2011	3,131.85	313.19	1,879.12
Inodoro-lavamanos	12/01/2012	476.87	47.69	286.08
Refrigeradora, microondas, cafetera	30/01/2012	407.88	40.79	241.34
		<b>17,985.57</b>	<b>1,798.56</b>	<b>15,088.66</b>

Nota 9. Activos por impuesto diferido

**Nota 10. Derechos Fiduciarios**

Corresponde a los derechos que tiene la compañía sobre los contratos de fideicomiso de administración y garantía sobre los proyectos inmobiliarios, los mismos que están siendo ejecutados. Dichos fideicomisos tienen como objeto garantizar el cumplimiento de los pagos de las obligaciones y que los aportes realizados por los constituyentes y terceros sean destinados a cumplir el objetivo por el cual fue creado tal fideicomiso.

<b>Derechos Fiduciarios</b>	
Fideicomiso Ecccity	100,466.49
Fideicomiso Inmobiliario Probaquerizo Yris	496,049.89
Fideicomiso Jardines Parque Magno	636,607.00
Fideicomiso Barandua Bay Towers	28,385.47
Fideicomiso Condominios Puerto Mocoli 3000	1,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>1,262,508.85</b>

**Nota 11. Documentos y cuentas por pagar proveedores**

Se registran los saldos adeudados a proveedores varios por la promoción de proyectos y otros gastos administrativos.

Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A.

Notas a los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre  
2017

Proveedores Locales			
ORRANTIA SANTOS ARTURO JOSE	498.40	INTERAGUA C. LTDA	575.33
ELECTROM CIA. LTDA.	308.00	FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDO	275.00
CORPORACION NACIONAL DE ELECTRICIDAD CNELEC	645.95	EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE	0.34
LARZEV SA	36.66	MASTRBASE S.A.	1,064.82
MANTUANO VELEZ PEDRO ANTONIO	156.00	PAQUIN DOMINGUEZ ERICKA ELIANA	504.80
PABLO VARGAS LESLIE RUTH	114.08	PEDESBIRO C. LTDA.	13,363.00
CONBAQUERIZO CIA. LTDA.	63,295.33	AMAGUA C.E.M.	4,822.49
CORDERO GARCIA MARTHA ROSALBA	100.00	AUDITORES CAMPOS & CAMPOS GROUPCAMO S.A.	907.50
PORRAS JIMENEZ JOSUE ALBERTO	2.60	NAVARRETE LOOR JORGE EDUARDO	121.54
SUAREZ GONZALEZ JORGE	749.99	PANACTASCFT S.A.	660.00
AMINNET SA	1,450.00	PINCAY MERO PEDRO GUSTO	441.12
FLORES Y JARDINES S.A. FLOJARSA	506.29	CEDEÑO DELGADO CLIFOR LEONEL	4,121.00
MUNICIPIO DEL CANTON SAMBOROMON	13,148.89	EMPRESA ELECTRICA PUBLICA DE GUAYAQUIL	-1.39
CALDERON JACOME CECILIA PAULINA	135,339.54	DAVILA MURILLO ROCIO VERONICA	385.76
ECUATORIANA DE PROTECCION CIA. LTDA.	61,587.96	DICENTRO	2,730.18
CELILLO BARRI RENE ISRAEL	60.96	BARQUET ZUMBA HELEN VERONICA	507.49
ESPINOZA SANCHEZ JORGE ALFREDO	32,155.15	OCEANSECURITY CIA. LTDA.	26,598.00
BRAVO BRAVO ANGEL HERALDO	3,298.25	ADMINISTRADORA DEL PACIFICO	718.68
CONSULTORIA AMBIENTAL JORGE SUAREZ GONZALEZ MAMBIENTEC	2,279.68	NANCY ELIZABETH PEREZ ALARCON	22.67
SEGURIDAD INTEGRAL C. LTDA. SEGURIMEX	103,563.20	FRAZIO SARZOSA MARIA BELEN	985.50
MURILLO REYNA VICTOR HUGO	56.00	ALDAS ROMERO ERIK ANDRES	2,311.86
BAQUERIZO SILVA CESAR AUGUSTO	18,440.81	ARTEREGO S.A.	330.00
RED INTEGRADORA DE SERVICIOS RIS S.A.	128.80	ESPINOZA LEAL JORGE DANIEL	3,243.07
CONTRERAS JIMENEZ MARIA DANIELA	88.00	ARTEAGA SUAREZ JUSTO PASTOR	15.50
<b>TOTAL</b>	<b>505,080.20</b>		

**Nota 12. Pasivos acumulados, impuestos y retenciones por pagar**

El valor neto reflejado en el pasivo denominado impuesto por pagar, obligaciones del IESS y provisiones corresponde a lo adeudado a diciembre 2017.

**Nota 13. Cuentas por Pagar Diversas / Relacionadas Corrientes**

Corresponden a valores que deben ser transferidos a fideicomisos, dado que se originan por cobros realizados para el financiamiento de tales proyectos. Serán transferidos de acuerdo con el flujo que se le asigne.

En resumen, se muestra lo siguiente:

<i>Cuentas por Pagar Corto Plazo</i>		521,512.68
Fideicomiso Ecocity	78,896.76	
Fideicomiso Jardines Parque Magno	176,640.87	
Fideicomiso Barandúa Bay Towers	35,769.45	
Obedcon	230,205.60	

**Nota 14. Cuentas por Pagar Diversas / Relacionadas No Corrientes**

Representan principalmente valores por pagar a las compañías relacionadas por financiamiento y ejecución de obras. Estos valores no se iban a cancelar en el corto plazo, debido a esto se sugirió la reclasificación a cuentas por pagar a largo plazo y la Administración decidió aceptar la recomendación. Para ello, se ha firmado un acuerdo entre las partes para cancelar esta deuda a través de una tabla de amortización.

<i>Cuentas por Pagar Largo Plazo</i>		1,084,389.79
Conbaquerizo Cia. Ltda. años anteriores	1,084,389.79	
Conbaquerizo Cia. Ltda. 2017		

**Nota 15. Beneficios a Empleados**

También se reconoce la provisión por jubilación patronal y desahucio, de acuerdo con el estudio actuarial realizado por la Sociedad actuarial Internacional "SAA" Dr. Rodrigo Arroba Piedra, calificación de la Superintendencia de bancos y seguros Registro No.PEA-2009-009 emitido el 16 de enero de 2018. La provisión para el ejercicio 2017 fue la siguiente:

<b>Beneficios a Empleados</b>	
Desahucio	11,315.20
Jubilación Patronal	2,458.70
<b>TOTAL</b>	<b>13,773.90</b>

**Nota 16. Capital Social**

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2017 de la compañía está constituida por 20800 acciones ordinarias suscritas y pagadas de un valor nominal de US \$1 cada una.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL****Nota 17. Ingresos Ordinarios**

Dentro del objeto social de Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A se detalla la promoción de proyectos inmobiliarios, por ende, sus principales fuentes de ingresos son:

Gerencia de Proyecto: Corresponde al honorario por Gerencia y administración de los Proyectos que se están ejecutando y que es calculado en relación del 5% sobre los costos de construcción de los mismos, cumpliendo de esta forma el contrato de constitución de los fideicomisos.

Gestión Cobranzas y Asesoría Jurídica: Se cobra un valor fijo mensual para compensar los costos incurridos por los departamentos de cobranzas y legal respectivamente.

Gestión administrativa. Existen clientes que solicitan asesoría en cuanto a la estructura y diseños del inmueble a adquirir, por lo tanto, se genera un ingreso por el tiempo invertido por los colaboradores del departamento de diseño.

Honorarios Profesionales. El Banco del IESS (BIESS) calificó a Probaquerizo S.A. como estudio jurídico para efectuar los trámites.

Durante el 2017, se registraron los siguientes ingresos:

Proyectos Inmobiliarios	Gerencia de Proyectos	Cobranzas	Jurídico	Gestión Administrativa
Fideicomiso Ecocity	121,120.95	29,400.00	21,000.00	21,700.00
Fideicomiso Inmobiliario Probaquerizo Yris	139,038.08	14,600.00	16,600.00	10,445.77
JARDINES DE PARQUE MAGNO	145,294.68	18,000.00	18,000.00	91,210.24
Otros				295.36
<b>TOTAL</b>	<b>405,453.71</b>	<b>62,000.00</b>	<b>55,600.00</b>	<b>123,651.37</b>
<b>% Sobre ingresos ordinarios</b>	<b>62.70%</b>	<b>9.59%</b>	<b>8.60%</b>	<b>19.12%</b>

#### Nota 18 Ingresos No Ordinarios

Inicialmente, cuando se entregan los primeros inmuebles dentro de la urbanización, la compañía ejerce la función de administración de dicha urbanización, hasta que sus propietarios constituyan legalmente su propia asociación de propietarios. A través del cobro de alicuotas se vela por el cumplimiento de limpieza y seguridad para los co-propietarios.

Proyectos Inmobiliarios	Alicuotas	% Sobre ingresos No Ordinarios
Fideicomiso Ecocity	79,769.00	99.35%
Fideicomiso Inmobiliario Probaquerizo Yris	525.00	0.65%
<b>TOTAL</b>	<b>80,294.00</b>	

**Nota 19. Costos y Gastos Administrativos**

Son todos los egresos en los que se ha incurrido 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 2017, los resultados en la cuenta, corresponde a \$799.73 de acuerdo con el siguiente detalle.

FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	125,626.68
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-339,704.23
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	197,640.24
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	17,237.04
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>799.73</b>

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

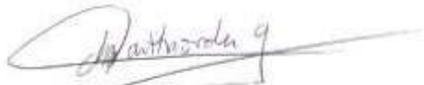
Nota 16. PATRIMONIO

Al cierre del ejercicio económico 2017, presenta los siguientes movimientos en el grupo patrimonial proveniente del aporte de su accionista:

Capital Social	20,800.00
(+) Reservas	146,094.78
(+) Resultados acumulados	201,765.12
(-) Resultados Acumulados por aplicación primera vez NIIF	186,363.00
(+) Ganancia neta del periodo	41,161.17
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>223,458.07</b>

Nota 17. 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 16 de abril 2018



Elaborado por:

Econ. Martha Cordero G., Msc

Contadora