

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)
Al 31 de diciembre de 2018

Contenido:

Informe de los auditores independientes	
Estado de situación financiera	1
Estado de resultados del período y otros resultados integrales	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	7

Abreviaturas:

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.
PYME: Pequeñas y medianas Entidades.
IASB: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).
CINIIF: Interpretaciones de las NIIF.
SIC: Interpretaciones de las NIC.
ORI: Otro resultado integral.
SPPI: Flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente (por sus siglas en inglés).
FVR: Valor razonable con cambio en los resultados.
FVORI: Valor razonable con cambios en otro resultado integral.
ECL: Pérdidas crediticias esperadas.
AF: Activos financieros.
VNR: Valor neto de realización.
US\$: Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.
IR: Impuesto a la renta.
IVA: Impuesto al valor agregado.

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.
Estado de situación financiera
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2018	31-Dic-2017
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 6.)	-
Activos por impuestos corrientes	(Nota 9.)	11.125,04
Total Activos corrientes	11.683,66	11.125,04
Activos no corrientes		
Total Activos no corrientes	-	-
Total Activos	11.683,66	11.125,04

Alex Roberto Espinoza
Contador General
 Alex Carrillo Espinoza

Germañ Avila León
Gerente General
 Germañ Avila León

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.
Estado de situación financiera
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

31-Dic-2018 31-Dic-2017

Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar no relacionados	(Nota 7.)	73.911,00	59.088,61
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 17.)	4.428,84	-
Pasivos por impuestos corrientes	(Nota 9.)	1.280,00	-
Beneficios a los empleados por pagar	(Nota 8.)	67,94	4.358,84
Total Pasivos corrientes		79.687,78	63.447,45

Pasivos no corrientes			
Total Pasivos no corrientes		-	-

Total Pasivos		79.687,78	63.447,45
Patrimonio			
Capital social	(Nota 12.)	10.000,00	10.000,00
Resultados acumulados	(Nota 13.)	(62.322,41)	(62.282,23)
Resultados del ejercicio		(15.681,71)	(40,18)
Total Patrimonio		(68.004,12)	(52.322,41)

Total Pasivos y Patrimonio		11.683,66	11.125,04
-----------------------------------	--	------------------	------------------

Gerente General
Germán Avila León

Contador General
Alex Carrillo Espinoza

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.
Estado de resultados del período y otros resultados integrales
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2018	31-Dic-2017
Ingresos de actividades ordinarias	(Nota 14.) 79,516,92	-
(-) Costo de ventas	(Nota 15.) 82,112,09	-
Margen bruto	(2,595,17)	-
(-) Gastos de administración	(Nota 16.) 13,052,93	-
(-) Gastos de ventas	(Nota) 11,00	-
(-) Gastos financieros	(Nota) 22,61	40,18
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(15,681,71)	(40,18)
Impuesto a las ganancias		
Impuesto a la renta corriente	(Nota 9.) -	-
Impuesto a la renta diferido	(Nota 9.) -	-
Resultado neto	(15,681,71)	(40,18)
Otro resultado integral	-	-
Resultado integral total	(15,681,71)	(40,18)

Gerente General
 Germán Avila León

Contador General
 Alex Carrillo Espinoza

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Capital social	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
Saldo inicial	10,000.00	(62,282.23)	(52,282.23)
Resultado integral total	-	(40.18)	(40.18)
Saldo final al 31-Dic-2017	10,000.00	(62,282.23)	(52,322.41)
Transferencias	-	40.18	-
Resultado integral total	-	(15,681.71)	(15,681.71)
Saldo final al 31-Dic-2018	10,000.00	(62,322.41)	(68,004.12)

Gerente General
Germaán Avila León

Contador General
Alex Carrillo Espinoza

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.
Estado de flujos de efectivo
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2018	31-Dic-2017
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	79,516,92	-
Efectivo pagado a proveedores	(77,126,00)	(146,18)
Intereses pagados	(22,61)	-
Otros pagos	-	(40,18)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	2,368,31	(186,36)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	-	-
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalente de efectivo	2,368,31	(186,36)
Efectivo al inicio del periodo	-	186,36
Efectivo al final del periodo	2,368,31	-

Gerente General
 Germán Avila León

Contador General
 Alex Carrillo Espinoza

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.
Conciliación del resultado neto con el efectivo neto
provisto por (utilizado en) actividades de operación
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

31-Dic-2018	31-Dic-2017
Resultado neto	Resultado neto
(15,681,71)	(40,18)
Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación:	
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Disminución en activos por impuestos corrientes	1,809,69
Aumento Cuentas y documentos por pagar no relacionadas	70,400,00
Aumento en pasivos por impuestos corrientes	1,280,00
(Disminución) Pasivos corrientes por beneficios a los empleados	(4,290,90)
(Disminución) Cuentas por pagar relacionadas	(51,148,77)
Ajuste por partidas distintas al efectivo	-
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	2,368,31
	(186,36)

Gerente General
 Germán Avila León

Contador General
 Alex Carrillo Espinoza

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.

1. INFORMACIÓN GENERAL.	1.1. Nombre.	PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.
	1.2. RUC.	1792381568001.
	1.3. Domicilio.	Pichincha, Quito, Barbara Esperanza y Santa Ines.
	1.4. Forma legal.	Sociedad Anónima.
	1.5. País de incorporación.	Ecuador.
	1.6. Descripción de las operaciones.	PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A., en adelante "la Entidad" fue constituida el 29 de mayo de 2012. Su objetivo principal es la Promoción y comercialización de bienes raíces; administración de proyectos, construcción de proyectos inmobiliarios y ampliación de las actividades antes mencionadas al ámbito intencional, especialmente a los Estados Miembro del Pacto Andino. La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de la Entidad.
	2. IMPORTANCIA RELATIVA.	PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los Estados Financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.
	3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.	Las notas a los Estados Financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Cada partida significativa del Estado de situación financiera, Estado de resultados del periodo y otros resultados integrales, Estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo se encuentra reforzada a su nota. Cuando es necesario una explicación adicional se presentan partidas adicionales, encabezados y subtotales.

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los presentes Estados Financieros se presenta a continuación. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

4.1. Declaración de cumplimiento.

Los Estados Financieros de PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigente al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

4.2. Bases de preparación.

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los 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 Entidad 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.

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en los Estados Financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Entidad opera. La moneda funcional y de presentación de PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5. Efectivo y equivalentes al efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de resultados del período y otros resultados integrales. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de situación financiera.

4.6. Instrumentos financieros.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros medidos al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Activos financieros:

~~Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros~~ derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Cuando las ventas se realizan en condiciones de crédito normales los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses por lo tanto las cuentas por cobrar se miden al costo de la transacción. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar 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.

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Método de la tasa de interés efectiva: El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados. Los activos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

Un activo financiero es mantenido para negociar si: a) ha sido adquirido principalmente para propósitos de su venta a corto plazo; o b) al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Entidad y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o c) es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Los activos financieros distintos a los activos financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

a) dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o

b) el activo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Entidad o su estrategia de inversión, y la información sobre el grupo es proporcionada internamente sobre dicha base; o

c) forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados. Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el Estado de resultados del período y otros resultados integrales. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de otros ingresos u otros gastos.

Deterioro de valor de activos financieros: Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

La evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir: a) dificultades financieras significativas del emisor o del obligado; o b) infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o c) es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o d) la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Entidad con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será revertida en períodos subsiguientes.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión.

La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el Estado de resultados del período y otros resultados integrales.

Para los activos financieros registrados al costo, si en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se revoca con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros del activo financiero a la fecha en que se revoca el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

Baja en cuenta de los activos financieros: Se dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra Entidad.

Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Entidad retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), la Entidad distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia.

La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del período. La ganancia o pérdida acumulada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

Pasivos financieros:

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Entidad tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha de cierre de los Estados financieros.

~~Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:~~ Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Cuando las compras se realizan en condiciones de crédito normales los importes de las cuentas por pagar no tienen intereses por lo tanto las cuentas por pagar se miden al costo de la transacción. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por pagar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

~~Baja en cuentas de un pasivo financiero.~~ Se dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y sólo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Entidad. La diferencia entre el importe del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

4.7. **Propiedades, planta y equipo.**

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la Entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

~~Medición inicial.~~ las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

~~Medición posterior.~~ las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

~~Método de depreciación.~~ los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Entidad.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

~~Retiro o venta de propiedades, planta y equipo.~~ Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

4.8. Costos por préstamos.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

4.9. Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente: Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año.

La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles.

El pasivo de la Entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal.

Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera.

La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Entidad soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos diferidos: Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los Estados financieros y sus bases fiscales.

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se debe reconocer un pasivo por impuesto diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Entidad es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporal y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano.

Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida.

La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta.

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Entidad tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos: Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

4.10. Patrimonio.

Capital social: en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Resultados acumulados: en este grupo contable se registran las utilidades o pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

4.11. Ingresos de actividades ordinarias.

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Entidad pueda otorgar.

Prestación de servicios: Se reconocen por referencia al estado de avance de la prestación del servicio y es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos. El grado de avance es evaluado de acuerdo con un análisis del trabajo en proceso.

4.12. Costos y Gastos.

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

4.13. Medio ambiente.

Las actividades de la Entidad no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los Estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.14. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.15. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) y ésta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Entidad tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

4.16. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2017 han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018.

5. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCERTAS.

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, La Administración esta obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucren estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideraran relevantes.

Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua.

Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los periodos futuros si la revisión afecta a los periodos actuales y futuros.

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

Al 31 de diciembre de 2018, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Entidad.

7. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2018	31-Dic-2017
Total	73,911,00	59,088,61
PECSAGRO SCC	30,800,00	-
PECS IECON TSA SA	39,600,00	-
PECSAMBIENTE SA	3,511,00	59,088,61

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar comprenden principalmente importes pendientes de pago por compras comerciales y costos continuos. El período de crédito promedio tomado para compras comerciales es de 90 días. La mayoría de los proveedores no cargan interés, la Entidad cuenta con políticas de gestión de riesgos financieros para garantizar que todas las cuentas por pagar sean pagadas dentro de los términos de crédito pre-acordados.

8. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2018	31-Dic-2017
Total	67,94	4,358,84
Aportes ISS por pagar	67,94	-
Otros beneficios por pagar	-	4,358,84

9. IMPUESTOS.

Un resumen de los saldos de los activos por impuestos corrientes, fue como sigue:

	31-Dic-2018	31-Dic-2017
Total	9,315,35	11,125,04
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario IVA	7,725,01	-
Crédito tributario IR	1,590,34	11,125,04

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares completos de los Estados Unidos de América)

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.

Un resumen de los saldos de los pasivos por impuestos corrientes, fue como sigue:

	31-Dic-2018	31-Dic-2017
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones por pagar IR	1.280,00	-
Total	1.280,00	-

Conciliación Tributaria: La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	31-Dic-2018	31-Dic-2017
Resultado antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	(15.681,71)	(40,18)
(-) 15% Participación a trabajadores	-	-
(=) Resultado antes de impuesto a la renta	(15.681,71)	(40,18)
(-) Ingresos exentos	-	-
(+) Gastos no deducibles	11.228,12	-
(=) Base imponible (Pérdida tributaria)	(4.453,59)	-
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
(=) Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	-	-

El movimiento del impuesto a las ganancias, fue como sigue:

	31-Dic-2018	31-Dic-2017
Saldo inicial	11.125,04	11.125,04
Baja de impuesto no recuperable	(11.125,04)	-
Crédito tributario por retenciones en la fuente	1.590,34	-
Total	1.590,34	11.125,04

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera.-

El 24 de agosto del 2018, se emitió el Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera. Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Se será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.-

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores prioritarios que se inician a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores prioritarios industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

- Exoneración del impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que susciban contratos de inversión.

- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Impuesto a la Renta:

Ingresos:

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliadas en países fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico; infraestructura digital; seguridad informática, productos y contenido digital; servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles:

- Se establece que la deducibilidad en el impuesto a la Renta y la exención del 15D relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa:

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones:

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en restructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de impuesto a la Renta:

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado:

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.

- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.

- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

Impuesto a la Salida de Divisas:

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.

- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares completos de los Estados Unidos de América)

- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

- Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

Incentivo zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016:

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Entidad con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

12. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social es de US\$ 10.000,00 y está constituido por 10.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

13. RESULTADOS ACUMULADOS.

Pérdidas acumuladas: Los Estados Financieros fueron preparados considerando que la Entidad continuará como un negocio en marcha. Las pérdidas netas por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron de US\$ 78.004,12 y US\$ 62.322,41 respectivamente y mantienen un déficit acumulado de (7,98 %) y (6,23%), respectivamente.

El futuro de la Entidad dependerá principalmente de la decisión de la Administración respecto a la continuidad de sus operaciones.

Los la Entidad no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A.

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente al diseño y planificación de proyectos.

15. COSTO DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2018	31-Dic-2017
Honorarios, comisiones y dietas a personas natural	54.112,09	-
Arrendamientos	28.000,00	-
Total	82.112,09	-

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2018	31-Dic-2017
Aportes a la seguridad social	543,52	-
Honorarios, comisiones y dietas a personas natural	100,00	-
Promoción y publicidad	70,20	-
Suministros, materiales y repuestos	85,99	-
Impuestos, contribuciones y otros	112,60	-
Otros gastos	12.140,62	-
Total	13.052,93	-

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas por pagar relacionadas corto plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2018	31-Dic-2017
Germán Ayala	4.428,84	-
Total	4.428,84	-

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares completos de los Estados Unidos de América)

18. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de acuerdo a los asesores legales, la Entidad no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantas por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los Estados Financieros adjuntos.

19. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. No se han aplicado sanciones a la Entidad o a sus Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

De otras autoridades administrativas. No se han aplicado sanciones a la Entidad, o a sus Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

20. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

21. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración de PROINDESA PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO S.A. el 26 de marzo de 2019 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. En opinión de la Administración, los Estados Financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.

Gerente General
Germán Ayala León

Contador General
Alex Carrillo Espinoza

