

## **PROLINGUA S. A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Prolingua S. A. es una empresa constituida en el Ecuador el 25 de junio del 2003, cuyo objeto principal es la compra, venta, importación, exportación, distribución, comercialización, de bienes y equipos, productos terminados o semielaborados, insumos y materias primas relacionadas con la industria, el comercio, agroindustria, agricultura y construcción. Promocionará, planificará y desarrollará todo tipo de tecnología, maquinaria, equipos y demás bienes y aplicaciones relacionadas con su objeto. Prestará todo tipo de servicio, asesoramiento técnico o capacitación en las áreas mencionadas y afines. Adicionalmente la compañía podrá realizar actividades relacionadas con la construcción, edificación, urbanización y lotización de bienes inmuebles; así como la compra ventas, administración e intermediación en dichas operaciones sobre bienes inmuebles propios o de terceros. La compañía podrá realizar toda clase de actos, contratos y operaciones permitidas por las Leyes Ecuatorianas.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros de la compañía han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Bases de preparación.-** Los estados financieros de la compañía Prolingua S. A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

**Efectivo y equivalentes de efectivo.-** Incluye aquellos activos financieros líquidos (caja, depósitos mantenidos en cuentas corrientes y depósitos a plazo), que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

**Reconocimiento de los ingresos.-** Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la compañía y que puedan ser medidos confiablemente. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido.

**Ingresos.-** Constituyen ingresos por venta de inmuebles, los cuales se registran en el estado de resultado integral conforme se realice la entrega de los inmuebles y se vayan liquidando los anticipos recibidos.

**Costos y Gastos.-** Los costos y gastos se registran al costo histórico. Dichos 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 más cercano en el que se conocen.

**Deterioro del valor de los activos.-** Al final del ejercicio fiscal, la compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de cuentas por cobrar, la compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

## **Estado de flujos de efectivo**

El estado de flujos de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizados en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios:

**Flujo de efectivo de entradas y salidas.-** El efectivo mantenido en caja, depósitos en cuentas corrientes y depósitos a plazo, son de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

**Flujo de efectivo en actividades de operación.-** Constituyen la fuente principal de ingresos y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias del giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

**Flujo de efectivo en actividades de inversión.-** Constituyen adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Flujo de efectivo en actividades de financiamiento.-** Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

**Impuesto a la renta.-** El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales vigentes al final de cada período.

**Activos financieros.-** Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

La compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**Cuentas por cobrar.-** Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y, se clasifican como activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

## **Pasivos financieros**

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

**Baja de un pasivo financiero.-** La compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía.

### 3. **ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de los estados financieros adjuntos conforme a Normas Internacionales de información Financiera (NIIF) requiere que la Administración de la compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de dichos estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se detallan las estimaciones que ha considerado la compañía para la preparación de sus estados financieros:

#### **Valor justo de activos y pasivos:**

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

#### **Provisiones:**

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la compañía asumirá ciertas responsabilidades.

### 4. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U. S. dólares)	
Caja	263	300
Bancos		451,640
Depósitos a plazo (1)	<u>471,892</u>	<u>516,379</u>
Total	<u>472,155</u>	<u>968,319</u>

(1) Un detalle de depósitos a plazo, es como sigue:

Banco Pichincha, depósito a plazo No. 37021586, a 91 días, con una tasa anual de interés del 6 %.	471,892	
Banco Pichincha, depósito a plazo No. 37001271, a 91 días, con una tasa anual de interés del 4,75 %.		206,879
Banco Pichincha, depósito a plazo No. 37002536, a 92 días, con una tasa anual de interés del 4,75 %.		159,500

Diciembre 31,  
2015                      2014  
(en U. S. dólares)

Banco Proamerica, depósito a plazo No. 0101032336359002, a 182 días, con una tasa de interés anual del 6%.		50,000
Banco Proamerica, depósito a plazo No. 0101032362910001, a 168 días, con una tasa de interés anual del 6%.	_____ -	<u>100,000</u>
Total	<u>471,892</u>	<u>516,379</u>

**5. PAGOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de pagos anticipados y otras cuentas por cobrar, es como sigue:

Diciembre 31,  
2015                      2014  
(en U. S. dólares)

Anticipos (1)		457,500
Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A. (ver Nota 13)	344,250	1,814,594
Daniel Klein	60,326	
Family Council Consulting Internacional Group		30,000
Marcia Vaca Castillo (ver Nota 13)		1,866
Diego de Borja Cordovez		700
Farid Atala, préstamo	33,406	20,000
Retenciones en la fuente años anteriores		548
Retenciones en la fuente del año	285	140
Anticipo impuesto a la renta	19,377	7,369
Otros	<u>22,800</u>	-
Total	<u>480,444</u>	<u>2,332,717</u>

(1) Un detalle de anticipo entregados, es como sigue:

Anticipos liquidación Fideicomiso Mercantil Armonía:

Marcia Vaca Castillo (ver Nota 13) 336,915

Otros anticipos:

Jorge Ernesto Grijalva		500
María Elena Echeverría		72,520
Roberto Yerovi	-	<u>47,565</u>
Total	-	<u>457,500</u>

**6. PROYECTOS EN EJECUCIÓN**

Un resumen de Proyectos en ejecución, es como sigue:

Diciembre 31,  
2015                      2014  
(en U. S. dólares)

Proyecto Ébano (1)	610,238	
Proyecto Armonía (2)	62,374	1,084,586
Proyecto Calderón		5,675
Otros	<u>39,077</u>	<u>30,429</u>
Total	<u>711,689</u>	<u>1,120,690</u>

- (1) **Proyecto Ébano.-** Constituye Proyecto Inmobiliario denominado Edificio Ébano, edificado en la ciudad de Quito, sector de Calderón, en un terreno de 1.003,62 metros cuadrados, con un área total de construcción de 1.206,48 metros cuadrados. Dicho Proyecto fue aprobado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el 13 de julio del año 2015, según Registro No. 2015-342036-02, el Proyecto se inscribió bajo la responsabilidad del Arquitecto Iván Terán Carrillo.
- (2) **Proyecto Armonía.-** Constituye Proyecto Inmobiliario denominado Conjunto Residencial Armonía, edificado en la ciudad de Quito, sector Conocoto, en un terreno de 7.929 metros cuadrados, con una área total de construcción de 4.937 metros cuadrados. Dicho Proyecto fue aprobado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito el 5 de enero del año 2012 según Registro No. 12-278883-3.

El Proyecto se inscribió bajo la responsabilidad del Arquitecto Cristóbal Yerovi Garcés, como garantía para el fiel cumplimiento del Proyecto la compañía entregó al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito un valor de US\$. 34.724,24.

## 7. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuenta por pagar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U. S. dólares)	
Anticipos de clientes (1)	366,665	1,418,500
Proveedores	22,063	9,091
Impuestos	21,157	19,021
Fideicomiso Mercantil Armonía (2)		649,206
Accionistas (ver Nota 13)	929,284	1,747,157
Roberto Yerovi		44,337
Juana María Freire	50,000	
Proyecto Minerva	40,000	40,000
Otros	-	<u>121</u>
Total	<u>1,429,169</u>	<u>3,927,433</u>

- (1) **Anticipos de clientes.-** Corresponden a valores recibidos de copropietarios que adquirieron las viviendas que conforman el Conjunto Residencial Armonía, los mismos que se liquidan conforme se van entregando las viviendas y/o firmando las escrituras de compraventa.
- (2) **Fideicomiso Mercantil Armonía.-** Constituye liquidación del Fideicomiso Mercantil Armonía, efectuado el 5 de octubre del año 2012, mediante Escritura Pública emitida por la Doctora Paola Loor Delgado, Notaria Segunda del Cantón Quito.

## 8. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

**Impuesto a la renta reconocido en los resultados.-** Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U. S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	85,774	99,458
Más:		
Gastos no deducibles	2,870	
Menos:		
Amortización perdidas tributarias	—	<u>13,706</u>
Utilidad gravable	<u>88,644</u>	<u>85,752</u>
Impuesto a la renta reconocido en los resultados	<u>19,501</u>	<u>18,865</u>
Anticipo calculado (1)	<u>19,377</u>	<u>6,053</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y presentado en la declaración del Impuesto a la renta del año inmediato anterior (formulario 101), el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

El movimiento de la provisión para impuesto a la renta, fue como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U. S. dólares)	
Saldo al inicio del año	18,865	5,502
Provisión	19,501	18,865
Pagos	<u>(18,865)</u>	<u>(5,502)</u>
Saldo al final del año	<u>19,501</u>	<u>18,865</u>

## 9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital social.-** El capital social autorizado consiste de 40.799 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 de valor nominal unitario.

El 7 de noviembre del año 2014, mediante Escritura Pública emitida por la Doctora Tamara Garcés Almeida, Notaria Sexta del cantón Quito, la compañía aumentó su capital social y reformó su estatuto social.

El aumento de capital fue por un valor de US\$. 39.999, mediante la utilización de aportes entregados por los accionistas de la compañía.

**Aportes futura capitalización.-** Constituyen valores comprometidos por los accionistas de la compañía, los mismos que serán destinados para aumentar el capital social de la empresa.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria Universal de Accionistas, celebrada el 18 de agosto del 2016, se aprueba la reversión del valor de US\$. 356.447, registrado en la cuenta aportes para futura capitalización, a la cuenta por pagar Lcda. Marcia Vaca Castillo, en vista que constituyen aportes recibidos por la compañía en años anteriores, no capitalizados conforme a disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados por adopción de las Niif.- Incluye valores resultantes de los ajustes originados en la adopción de las Niif. El saldo acreedor podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

#### 10. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de ingresos de actividades ordinarias, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U. S. dólares)	
Venta de inmuebles	1,210,878	1,678,285
Otros	<u>24,250</u>	-
Total	<u>1,235,128</u>	<u>1,678,285</u>

#### 11. COSTOS DE PROYECTOS

Un resumen de costos incurridos durante la ejecución del Proyecto denominado Conjunto Residencial Armonía, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U. S. dólares)	
Terreno		250,000
Diseño y Planificación	45,086	7,683
Urbanización	137,483	133,521
Construcción	228,741	629,336
Instalaciones	111,670	85,429
Acabados	307,717	292,563
Publicidad	170	55,149
Gerencia de proyectos	25,760	13,837
Fiscalización	21,148	16,587
Seguridad	1,170	3,848
Gastos y honorarios proyectos en construcción	84,007	7,623
Dirección constructiva	122,994	57,238
Imprevistos	47,607	5,210
Otros	<u>15,762</u>	<u>2,823</u>
Total	<u>1,149,315</u>	<u>1,560,847</u>

## 12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Un resumen de los gastos de administración y ventas, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U. S. dólares)	
<u>Gastos de administración y ventas:</u>		
Servicios ocasionales		4,289
Honorarios y comisiones personas naturales	2,757	1,463
Mantenimiento y reparación	3,695	532
<u>Gastos de administración y ventas:</u>		
Arriendo de inmuebles	875	1,050
Suministros y materiales	1,711	556
Transportes y fletes	160	167
Combustibles	187	
Servicios básicos	208	1,023
Servicios varios	2,492	14,004
Gastos de gestión	1,487	
Gastos de viaje	133	
Seguros	218	
Notarios y registradores	1,040	267
Impuestos y contribuciones	6,160	3,683
Intereses y comisiones bancarias		19,388
Honorarios y comisiones sociedades	<u>7,280</u>	<u>10,752</u>
Total	<u>28,403</u>	<u>57,174</u>

## 13. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Las principales transacciones efectuadas entre partes relacionadas, constituyen préstamos otorgados y/o pagados a los accionistas y empresas relacionadas.

Las transacciones realizadas entre las partes relacionadas se realizaron en condiciones pactadas entre las partes.

Un detalle de saldos entre partes relacionadas, es como sigue:

	....Diciembre 31,...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	...(en U. S. dólares)...	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Innovación Inmobiliaria Inmoseiri S. A.	344,250	1,814,594
Marcia Vaca Castillo, Fideicomiso Armonía		336,915
Marcia Vaca Castillo	-	<u>1,866</u>
Total	<u>344,250</u>	<u>2,153,375</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Carlos Yate	62,489	
Marcelo Castro		150,000
Marcia Vaca Castillo	<u>866,795</u>	<u>1,597,157</u>
Total	<u>929,284</u>	<u>1,747,157</u>