

PROMOSANTATE CÍA. LTDA.

1. INFORMACIÓN GENERAL

PROMOSANTATE CIA. LTDA., fue constituida en la ciudad del Distrito Metropolitano de Quito el 26 de enero del 2006. El domicilio de la Compañía es en la ciudad de Quito pudiendo establecerse sucursales o agencias en cualquier lugar del país.

El objeto de **PROMOSANTATE CIA. LTDA.**, es la construcción de todo tipo de inmuebles, Gerencia de proyectos inmobiliarios, fiscalización, diseño y asesoría estructural, diseño y asesoría arquitectónica, fabricación, importación y exportación de materiales, entre otros.

Al cierre del año 2012 la Compañía se encuentra en construcción del proyecto inmobiliario Brisas del Valle II, el cual fue iniciado en el año 2011.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de **PROMOSANTATE CÍA. LTDA.**, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board IASB; principalmente con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades emitida en el mes de julio del 2009, y que se encuentra vigente al 31 de diciembre de 2012, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de "Compañía" es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2012 y el estado de situación financiera consolidado de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de **PROMOSANTATE CÍA. LTDA.**, como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de **PROMOSANTATE CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2011, los cuales fueron emitidos por la Compañía en el mes de marzo del 2012, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos PCGA anteriores, tal como se define en la Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades y en la sección 35 de Transición a la NIIF para PYMES, para la preparación de los estados de

situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2012. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los 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 describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la sección 2, estas políticas han sido definidas en función de la NIIF vigente al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Negocio en marcha

Actualmente la Compañía se encuentra en etapa de desarrollo del Proyecto Inmobiliario Brisas del Valle II, esta condición hace que la Compañía se encuentre como Negocio en Marcha. Cabe indicar que a criterio de la Administración, no existen eventos u otras razones que ocasionen una contradicción de su actual condición.

Debido a que la Compañía se encuentra en etapa pre operativa, en el año 2012 no presenta Estado de Resultados Integrales.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y en bancos.

2.4 Activos financieros

Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de los clientes de la Compañía. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y se valoran posteriormente al costo amortizado mediante el método del tipo de interés efectivo.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos con fiabilidad.

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
-

- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera.

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continua reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.5 Inventarios

Los inventarios se valoran inicialmente al costo, posteriormente al menor de los siguientes valores: al costo medido al costo promedio, y su valor neto de realización. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado para los inventarios menos todos los costos estimados de finalización y los costos necesarios para realizar la venta.

Los inventarios en proceso corresponden a los costos incurridos en la etapa pre operativa de los proyectos inmobiliarios; costos que están conformados por: terreno o inmueble, costos directos e indirectos.

A la fecha de cierre de los estados financieros, la administración determinará índices de deterioro por pérdida de valor y de ser necesario realizará el ajuste correspondiente.

2.6 Capital social

Las participaciones ordinarias se clasifican como capital social.

2.7 Estado de Flujo de Efectivo

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.8 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2012, de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

2.9 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

2.10 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

3.1 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 2.3 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1 Vidas útiles y deterioro de activos

Las actividades de la Compañía la exponen a un riesgo moderado de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General y Sub Gerencia de **PROMOSANTATE CÍA. LTDA.**, mismos que se encargan de la identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos, y en consecuencia de los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. **PROMOSANTATE CÍA. LTDA.**, mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Compañía mediante el análisis de Gerencia o del departamento de ventas, además de involucrarse únicamente con partes solventes, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas por cobrar clientes corresponden a clientes nacionales, no existe una concentración de crédito en ninguno de estos segmentos.

Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo; así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

5. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008.

En julio del 2009 el Comité de las Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emite la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – “NIIF para PYMES”; consecuentemente, la Superintendencia de Compañías a través de la Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, del 12 de enero del 2011, emite los lineamientos para que una Compañía se acoja a la mencionada norma, esto es:

- 1) Activos totales inferiores a US\$ 4,000,000 (cuatro millones)
- 2) Registren un valor bruto en ventas anuales inferior a los US\$ 5,000,000 (cinco millones)
- 3) Tengan menos de 200 trabajadores como personal ocupado (en base al promedio ponderado anual)

Se considera como base los estados financieros antes del periodo de transición, esto es el año 2010.

Adicionalmente, se establece que el cronograma de implementación deba ser presentado hasta el mes de mayo del 2011, y la conciliación del patrimonio al inicio del periodo de transición debidamente aprobado, hasta el 30 de noviembre del 2011.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, La Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, La Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2010:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la sección 1 y 35.

5.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

La sección 1 y 35 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables, a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la sección que trata sobre “Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa”, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

PROMOSANTATE CÍA. LTDA., no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores para el primer período comparativo (01 de enero del 2011).

6. ANTICIPOS PROVEEDORES

Los saldos de anticipos proveedores al 31 de diciembre del 2012, corresponden a:

PROVEEDOR	SALDO
AUDITSOLVER AUDITORES	385.00
MORA USECHE MARIA ANDREA	70.00
ANDAGOYA FLORES YOLANDA	0.92
TOTAL:	455.92

7. CUENTAS POR COBRAR MADECONBVB CÍA. LTDA.

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de US\$ 34,134.40 corresponde a la resciliación de la casa 22; en cuyo caso el valor abonado por el cliente Señor Rivadeneira en la relacionada MADECONBVB Cía. Ltda., se lo transferirá al proyecto inmobiliario Brisas del Valle II, el cual está siendo actualmente desarrollado por la Compañía.

8. INVENTARIOS - OBRAS EN CURSO

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía se encuentra desarrollando el Proyecto Inmobiliario Brisas del Valle II, cuyos costos del inventario u obra en proceso ascienden a:

DETALLE	SALDO
OBRA GRIS	493,282.02
INSTALACIONES	33,025.96
ACABADOS	76,622.66
COSTOS INDIRECTOS	371,992.44
INMUEBLE DEL PROYECTO	187,000.00
OTROS	18,446.25
TOTAL:	1,180,369.33

9. SOBREGIROS BANCARIOS

Al 31 de diciembre del 2012, el sobregiro bancario presentado por US\$ 4,726.37, corresponde a un sobre giro contable de la cuenta mantenida en el Banco del Pichincha No.3352448804.

10. PRÉSTAMO BANCO PICHINCHA

El monto de US\$ 380,000.00 corresponde a una línea de préstamos contratados con el Banco Pichincha para capital de trabajo del proyecto inmobiliario Brisas del Valle II; préstamos que se encuentran garantizados por la obra en curso o proyecto inmobiliario y otros inmuebles de propiedad de los socios de la Compañía.

11. PROVEEDORES

Los saldos de proveedores al 31 de diciembre del 2012, se muestran a continuación:

PROVEEDOR	SALDO
HOGAR 2000	30,648.30
MUEPRAMODUL CIA. LTDA.	10,541.42
DISTRIBUIDORA FALCONI TRAVEZ CIA.LTDA	5,878.34
DOLBERG Y DOLBERG	5,473.10
JURADO FLORES WILSON RENE	4,631.00
EDESA S.A.	3,875.23
PURUHAFERRET CIA.LTDA.	3,669.27
GOMEZ SIMBAÑA MARIA BALVINA	1,420.65
CAPITAL BUSINESS CÍA.LTDA.	998.17
MILTON ANIBAL SIMBAÑA GUACOLLANTE	950.40
PILATUÑA GOMEZ DARWIN SANTIAGO	498.96
EL PORTAL INMOBILIARIO S.A.	388.50
TROYA GUEVARA SANTIAGO DANIEL	178.82
HERRERA GEOVANNY	106.88
HORMIGONERA QUITO HORQUITO CIA.LTDA	103.33
TRANSGECA CIA.LTDA.	64.69
RAMIREZ NEIRA FANNY MARINA	62.37
ARMIJOS BOADA FAUSTO PATRICIO	49.95
TERRAFORTE S.A.	46.46
TOTAL:	69,585.84

12. ANTIPOS CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de anticipos clientes está conformado por:

CLIENTE	SALDO
RIVADENEIRA TORRES CARLOS RAUL	34,134.40
CASTRO CUJI JAIME ANTONIO	30,000.00
CUEVA CORDOVA EDWIN	20,271.00
RODRIGUEZ VILLAMAR OSCAR VICTOR	20,000.00
MACAS PALACIOS HENRY FERNANDO	18,000.00
GALARZA PARRA ERCILIA DEL PILAR	17,148.00
VEGA SEGUNDO EDUARDO	16,955.20
MENA PACHECO MAURO ENRIQUE	16,944.00
CUEVA CAJAS FANNY ELIZABETH	16,118.00
VALLE YANCHALIQUIN MARCONI	15,870.00
RODRIGUEZ SEGURA LORENA ELIZABETH	13,900.00
AYOVI ARROYO DOVER LEUDER	12,904.00

CLIENTE	SALDO
RODRIGUEZ AGUINAGA ESTELA VALENTINA	11,476.00
LEDESMA MARGARITA	(608.66)
TOTAL:	243,111.94

13. CUENTAS POR PAGAR SOCIOS

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por pagar socios, corresponden a los aportes efectuados por los socios de la Compañía para financiar y ejecutar el Proyecto Inmobiliario Brisas del Valle II, cuentas conformadas por:

SOCIOS	SALDO
Moreno Enríquez José Fernando	137,000.00
Moscoso Montaña Jacques William	150,000.00
Alejo Barrazueta	145,000.00
TOTAL:	432,000.00

14. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, de acuerdo con las últimas reformas tributarias aprobadas, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, 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.

Durante el año 2012, la Compañía generó y pago un anticipo de impuesto a la renta de USD\$ 2,303.90; sin embargo, debido a que la Compañía no presentó Estado de Resultados Integrales por encontrarse en etapa pre operativa, reconoció el valor del anticipo pagado como crédito tributario.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios del período fiscal 2009 al 2012.

15. PATRIMONIO

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la Compañía es de USD\$ 1,200.00 dividido en 1,200 participaciones al valor nominal de un dólar cada una.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 25 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Socios y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.



ALEJO BARRAZUETA
GERENTE GENERAL



DAVID TROYA
CONTADOR
