



AUDITOR
CONTADOR PÚBLICO

Dr. Carlos Javier Ayala

**Promiv Promotora
Mi Vivienda S.A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014
junto con el informe del auditor independiente

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2014
junto con el Informe del auditor independiente

Contenido

Informe de los auditores independientes Estados financieros

Estado de Situación Financiera	1
Estado Integral de resultados	2
Estado de evolución del patrimonio	3
Estado de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	4
1. Operaciones	5
2. Declaración de cumplimiento	5
3. Principales políticas de contabilidad	5
3.1. Estimaciones contables significativas	5
3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo	6
3.3. Activos y pasivos financieros	6
3.3.1 Clasificación	6
3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior	6
3.3.3 Medición posterior	7
3.3.4 Baja de cuentas	9
3.3.5 Deterioro del valor de los activos financieros	9
3.3.6 Compensación de instrumentos financieros	9
3.4. Inventarios	9
3.5. Activos fijos	10
3.6. Deterioro del valor de los activos fijos	10
3.7. Provisiones	11
3.8. Obligaciones financieras	11
3.9. Beneficios de corto plazo	11
3.10. Impuesto a la renta	11
3.11. Impuesto a la renta diferido	11
3.12. Reconocimiento de ingresos	12
3.13. Costos de ventas	12
3.14. Reconocimiento de gastos	12
3.15. Reserva legal	12
3.16. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para PYMES	13

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.
Índice de contenido (continuación)

3.17.	Registros contables y unidad monetaria	13
4.	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.....	13
5.	Instrumentos financieros por categoría.....	13
6.	Efectivo y equivalentes de efectivo	14
7.	Inversiones temporales	14
8.	Cuentas por cobrar comerciales.....	14
9.	Otras cuentas por cobrar.....	14
10.	Inventarios	14
11.	Maquinaria muebles y equipo, neto.....	15
12.	Cuentas por pagar comerciales	15
13.	Otras cuentas por pagar.....	16
14.	Obligaciones bancarias	16
15.	Beneficios a empleados.....	17
16.	Cuentas por pagar relacionadas	17
17.	Capital pagado.....	17
18.	Impuesto a la renta corriente	18
19.	Ingresos de actividades ordinarias	19
20.	Costo de ventas	19
21.	Gastos administrativos	19
22.	Otros ingresos y gastos	20
23.	Administración de Riesgos	20
23.1.	Riesgo de mercado	21
23.2.	Riesgo de liquidez.....	21
23.3.	Riesgo de crédito	22
23.4.	Gestión de capital	22
24.	Reformas fiscales.....	22
25.	Cumplimiento Unidad de Análisis Financiero (UAF).....	25
26.	Eventos subsecuentes.....	25



Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de
Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.:

1. He auditado el estado de situación financiera adjunto de **Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.**, al 31 de diciembre de 2014, y el correspondiente estado de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a mi auditoría. Mi auditoría se efectúa de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas manifiestan que cumpla con requerimientos éticos, planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Informe de los auditores independientes (continuación)

Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la **Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.**, al 31 de diciembre del 2014, los resultados de sus operaciones, los cambios en la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que termino en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
5. Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 no fueron auditados por considerarse primer año de auditoría, sin embargo se presentan sobre bases comparativas con el período auditado.

Durante el año 2013, la Compañía utilizó el método de obra terminada no se reconocieron ingresos ni costos de ventas asociados a la construcción.

SC-RNAE No. 727


Dr. Carlos Javier Ayala Castro
RNCPA No. 17-716

Quito, Ecuador

Abril 30 de 2015

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

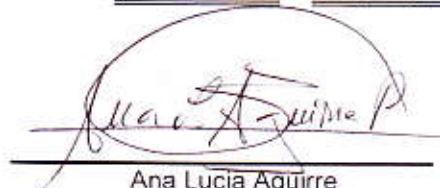
Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2014
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	468,742	136,135
Inversiones temporales	7	33,036	33,036
Cuentas por cobrar comerciales, neto	8	-	35,983
Otras cuentas por cobrar	9	78,066	100,997
Inventarios	10	835,937	1,585,934
Total activos corrientes		<u>1,415,781</u>	<u>1,892,085</u>
Activos no corrientes:			
Maquinaria muebles y equipo, neto	11	3,741	4,725
Total activos		<u>1,419,522</u>	<u>1,896,810</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales	12	100,000	103,868
Otras cuentas por pagar	13	909,812	873,180
Obligaciones Bancarias	14	-	350,000
Beneficios a empleados	15	4,924	3,471
Cuentas por pagar relacionadas	16	333,755	505,380
Total pasivos corrientes		<u>1,348,491</u>	<u>1,835,899</u>
Total pasivos		<u>1,348,491</u>	<u>1,835,899</u>
Patrimonio:			
Capital pagado	17	3,000	3,000
Reserva legal		1,500	1,500
Otras Reserva		787	787
Resultados acumulados adopción NIIF primera vez		653	653
Utilidades acumuladas		65,091	54,971
Total patrimonio		<u>71,031</u>	<u>60,911</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 1,419,22</u>	<u>\$ 1,896,810</u>



Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal



Ana Lucía Aguirre
Contadora

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estado Integral de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos de actividades ordinarias	19	\$ 2,015,511	\$ -
Costo de ventas	20	(1,563,844)	-
Utilidad bruta		451,667	-
Gastos de operación:			
Administración	21	(225,013)	-
Otros ingreso y (gastos)	22	(207,157)	(4,092)
Utilidad en operación		19,497	(4,092)
 Impuesto a la renta	18	(5,148)	-
Utilidad (pérdida) neta del año		14,349	(4,092)
 Otros resultados integrales			
Ganancias (pérdidas) actuariales		-	-
Otros resultados integrales, neto		-	-
 Resultados integrales del año, neto de impuestos		<u>\$ 14,349</u>	<u>\$ (4,092)</u>



Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal



Ana Lucia Aguirre
Contadora

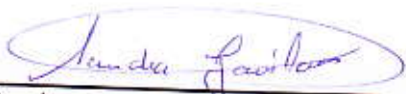
Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estado de evolución del patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados acumulados Resultados acum. primera vez de las NIIF	Ganancias acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2012 \$	3,000	1,500	787	653	63,950 \$	69,890
Impuesto a la renta	-	-	-	-	(4,887)	(4,887)
Resultado integral del año	-	-	-	-	(4,092)	(4,092)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	3,000	1,500	787	653	50,971	60,911
Impuesto a la renta	-	-	-	-	(4,229)	(4,229)
Resultado integral del año	-	-	-	-	14,349	14,349
Saldos al 31 de diciembre de 2014 \$	3,000	1,500	787	653	65,091 \$	71,031



Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal



Ana Lucia Aguirre
Contadora

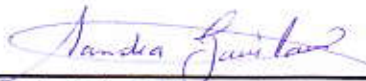
Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2014
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2014	2013
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	\$ 2,347,231	\$ 499,978
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,606,056)	(902,409)
Intereses pagados	116,126	-
Intereses recibidos	(3,069)	(2,617)
Flujo de efectivo provisto (utilizado) en actividades de operación	854,232	(405,048)
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Compras de activos fijos, neto de bajas	-	(3,355)
Inversiones	-	(3,756)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-	(7,111)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Obligaciones financieras	(350,000)	350,000
Préstamos relacionadas	(171,625)	197,673
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	(521,625)	547,673
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	332,607	135,514
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio	136,135	621
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 468,742	\$ 136,135
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto en actividades de operación:		
Resultado integral neto del año	14,349	(4,092)
Depreciaciones y amortizaciones	985	-
Participación trabajadores e impuesto a la renta	8,588	-
Efectivo proveniente de actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:		
Disminución en cuentas por cobrar	35,983	29,730
Disminución (Aumento) en otras cuentas por cobrar	22,930	(96,075)
Disminución (Aumento) en inventarios	749,996	(1,068,308)
(Disminución) Aumento en cuentas por pagar	(3,868)	3,788
(Disminución) Aumento en otras cuentas por pagar	(304,464)	259,728
(Disminución) en beneficios sociales	(1,988)	(67)
Aumento en anticipo de clientes	331,721	470,248
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	\$ 854,232	\$ (405,048)


Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal


Ana Lucía Aguirre
Contadora

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

1. Operaciones

La Compañía se constituyó el 30 de junio de 2006, cuyo objeto social es la promoción y comercialización de inmuebles, Compra - venta, arrendamiento, diseño, administración de bienes inmuebles a su corretaje, permuta y agenciamiento, así como a cualquier otro acto jurídico relacionado directamente con bienes inmuebles, referente a la actividad inmobiliaria, en general. Adicionalmente, compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. Durante los años 2014 y 2013, la principal actividad es la construcción de inmuebles y venta de departamentos.

La Compañía mantiene su residencia en la provincia de Pichincha, cantón Quito, calle Amagasi del Inca E15-30. Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

2. Declaración de cumplimiento

El 07 de Diciembre de 2012, la Junta General de Accionistas, decidió la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, para la preparación y presentación de los estados financieros para el año terminado el 31 de diciembre de 2012, como información oficial en cumplimiento de las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), que son efectivas para los ejercicios que comenzaron el 1 de enero de 2009, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

3. Principales políticas de contabilidad

Los estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. La presentación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES, exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a las transacciones y hechos.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

3.1. Estimaciones contables significativas

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia General, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para PYMES.

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones son evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según los establecidos en la Sección 10 de las NIIF para PYMES.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Bajo este rubro del estado de situación financiera se registra el efectivo en caja y el efectivo disponible en bancos, los cuales se registran a su valor nominal y no tienen riesgo significativo de cambios de su valor.

3.3. Activos y pasivos financieros

3.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características son las siguientes:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Estas partidas se incluyen en el activo corriente excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, cuentas por pagar a entidades relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

3.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo.

Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, y en condiciones de independencia mutua, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, ("precio de cotización" o "precio de mercado"). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado para instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como sigue:

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio: vida útil de propiedad, maquinaria y equipos, deterioro del valor de los activos, impuestos, obligaciones post empleo y provisiones para pasivos acumulados.

3.3.3 Medición posterior

Los préstamos y cuentas por cobrar que mantiene la Compañía se valoran a su "costo amortizado" reconociendo en las cuentas de resultados los intereses devengados en función de su tasa de interés efectiva (TIR). Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

La tasa de interés efectiva es la tasa de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tasa de interés fija, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de interés contractual establecida en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a una tasa de interés. En los instrumentos financieros a tasas de interés variable, la tasa de interés efectiva coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

La medición posterior de los instrumentos financieros incluye:

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Estas partidas son registradas al costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor reconocida. Los ingresos por intereses son reconocidos utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para aquellas cuentas por cobrar a corto plazo en las que su reconocimiento se considera no significativo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden principalmente a los montos adeudados por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. El plazo de crédito con estas empresas es de 30 y 60 días respectivamente y no se mantienen saldos vencidos con las mismas, la Compañía realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas a cobrar. Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
 - **Otras cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por anticipos a proveedores, cuentas por cobrar empleados y otros menores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- **Préstamos con instituciones financieras:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el mismo rubro.
 - **Cuentas por pagar comerciales:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas entre 30, 60 y 90 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el Estado de Resultado Integral bajo el rubro de gastos por intereses.
 - **Cuentas por pagar a entidades relacionadas:** Corresponden a obligaciones de pago principalmente por compra de inventario para la producción que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

3.3.4 Baja de cuentas

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generado por el activo o si se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia y se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo. Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado, cancelada o esté vencida.

3.3.5 Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año, la Administración de la compañía evalúa si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultados de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, ese impacto puede estimarse con fiabilidad. La evidencia de un deterioro podría incluir, entre otros indicios como que el deudor o grupo de deudores se encuentran en dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra o adopten otra forma de reorganización financiera, también cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

3.3.6 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

3.4. Inventarios

Los costos de los inventarios corresponden a proyectos inmobiliarios en construcción y terminados, que se encuentran relacionados con los negocios inmobiliarios, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos urbanizados, edificios y desarrollo de proyectos de urbanización.

El costo de inventarios incluye los costos externos más los costos internos formados por consumo de materiales en bodega, costos de mano de obra directa e indirecta empleada en la construcción y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

3.5. Activos fijos

Los activos fijos se valoran a su costo histórico, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La Compañía, en base al resultado de las pruebas de deterioro, considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Los activos fijos netos, en su caso del valor residual de los mismos, se deprecia distribuyendo linealmente el costo entre los años de vida útil estimada, que constituyen el periodo en el que la Compañía espera utilizarlos. Las vidas útiles se revisan periódicamente.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de activos fijos se reconocen como resultados del periodo y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

El gasto por depreciación se registra en el estado de resultados del periodo, en base a los siguientes estimados de vida útil.

Equipos de computación	3 años
Vehículos	5 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años

3.6. Deterioro del valor de los activos fijos

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas, y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro "Depreciaciones" del estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

3.7. Provisiones

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación. Las provisiones son revisadas a la fecha del balance y ajustadas a la mejor estimación de esa fecha.

Los montos reconocidos como provisiones son la mejor estimación con la información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, del desembolso necesario para liquidar la obligación presente y son re-estimadas en cada cierre contable posterior.

3.8. Obligaciones financieras

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos ajenos se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El método de interés efectivo consiste en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características al valor de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención). Cabe mencionar que si la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa, se utiliza el valor nominal.

3.9. Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- **La participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos y de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- **Décimo tercer, décimo cuarto y vacaciones:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.10. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 18, y está constituida a la tasa del 22% para el año 2014 y 2013.

3.11. Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha del balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

diferencias temporales imponibles, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporales deducibles.

El activo por impuesto diferido se revisa al final del cierre del periodo sobre el cual se informa y se reduce en la medida en que ya no es probable la existencia de ganancias imponibles futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a las fecha en que se estiman que las diferencias temporarias se revertan, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2014 y 2013 la tasa de impuesto es del 22%.

3.12. Reconocimiento de ingresos

Contratos de construcción

Los ingresos de los contratos incluyen el monto inicial acordado en éste más cualquier variación en el trabajo de contrato, reclamos e incentivos monetarios, en la medida que sea posible que resulten en ingresos y que puedan ser valorizados de manera fiable.

En la medida que el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costos asociados serán reconocidos en resultados en proporción al grado de avance de la construcción de la obra.

El grado de realización es evaluado mediante estudios sobre el avance de obra llevado a cabo. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos son reconocidos solo en la medida que los costos del contrato puedan ser recuperados. Una pérdida esperada es reconocida inmediatamente en resultados.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, considerando las condiciones de pago definidas contractualmente.

3.13. Costos de ventas

Los costos de venta de proyectos inmobiliarios incluyen el costo de adquisición de los terrenos, costo de construcción, costos de urbanización, costo de proyectos, permisos municipales y otros. Para los proyectos de construcción a terceros de suma alzada los costos incluyen mano de obra, materiales, subcontratos, depreciaciones, arriendos de maquinaria y Moldaje y gastos generales.

3.14. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en los resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

3.15. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

3.16. Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF para PYMES

Conforme a la Resolución No. SC. ICI. CPA. IFRS. G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, emitida por la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción de las NIIF's por primera vez, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del ejercicio si los hubiere.

3.17. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A, que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.

Los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2012, son los primeros estados financieros que se preparan bajo NIIF para PYMES. La compañía preparó su estado de situación financiera al 1 de enero de 2011, como balance de apertura, e incluyen el efecto por US\$653 correspondiente a provisiones por obligaciones en beneficios definidos, reevaluación de activos fijos e impuestos diferidos.

5. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros por categoría, se conforman de la siguiente manera:

	2014		2013	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros a valor nominal:				
Efectivo en bancos	468,742	-	136,135	-
Activos financieros a costo amortizado:				
Inversiones temporales	33,036	-	33,036	-
Cuentas por cobrar comerciales, neto	-	-	35,983	-
Otras cuentas por cobrar	78,066	-	100,997	-
Total activos financieros	<u>579,844</u>	<u>-</u>	<u>306,151</u>	<u>-</u>
	2014		2013	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Pasivos financieros:				
Obligaciones financieras	-	-	350,000	-
Cuentas comerciales por pagar	100,000	-	103,868	-
Otras cuentas por pagar	909,812	-	873,180	-
Cuentas por pagar relacionadas	333,755	-	505,380	-
Total pasivos financieros	<u>1,343,567</u>	<u>-</u>	<u>1,832,428</u>	<u>-</u>

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el efectivo en caja y bancos está conformado de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bancos	468,742	136,135
	<u>468,742</u>	<u>136,135</u>

7. Inversiones temporales

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las inversiones temporales está conformada de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banco Pichincha – OP 1313488		
Certificado de depósito a plazo en dólares, con un interés del 4.5% anual, con vencimiento en septiembre del 2015,	33,036	33,036
	<u>33,036</u>	<u>33,036</u>

8. Cuentas por cobrar comerciales

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por cobrar comerciales están conformadas de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cuentas por cobrar comerciales	-	35,983
(-) Provisión incobrables	-	-
Saldo neto	<u>-</u>	<u>35,983</u>

9. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los saldos de las otras cuentas por cobrar, son como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos a proveedores	1,250	37,361
Otros por cobrar	69,438	59,332
Impuestos anticipados	7,378	4,304
	<u>78,066</u>	<u>100,997</u>

10. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los inventarios netos están conformados de la siguiente manera:

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

Obras en construcción:

	2014	2013
Terreno (1)	94,828	250,000
Edificio Oikos (2)	741,109	1,335,934
	<u>835,937</u>	<u>1,585,934</u>

(1) El saldo del terreno corresponde a los departamentos que se encuentran pendiente de venta y son enviados al costo de venta en la medida que se vayan vendiendo.

(2) El saldo corresponde a 11 departamentos pendientes de venta, los mismos que se mantendrán como inventarios al final del periodo.

Al 31 de diciembre de 2014, el valor de los inventarios reconocidos en el costo de venta es por US\$1,563,845.

11. Maquinaria muebles y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los activos fijos, están formados de la siguiente manera:

	2014			2013		
	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto
Muebles y enseres	937	(707)	230	937	(613)	324
Maquinaria y equipo	4,005	(594)	3,411	4,005	(193)	3,812
Equipo de computación	-	-	-	1,507	(1,036)	471
Equipo de oficina	190	(90)	100	190	(72)	118
	<u>5,132</u>	<u>(1,391)</u>	<u>3,741</u>	<u>6,639</u>	<u>(1,914)</u>	<u>4,725</u>

El movimiento de los activos fijos es como sigue:

	Muebles y enseres	Maquinaria y equipo	Equipo computación	Equipo de oficina	Total
SalDOS al 31 de diciembre de 2012	418	634	968	138	2,158
Adiciones		3,354	-	-	3,354
Depreciación	(94)	(177)	(497)	(19)	(787)
SalDOS al 31 de diciembre de 2013	324	3,812	471	118	4,725
Otros		19	-	(18)	1
Depreciación	(94)	(420)	(471)		(985)
SalDOS al 31 de diciembre de 2014	<u>230</u>	<u>3,411</u>	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>3,471</u>

12. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por pagar comerciales están formadas de la siguiente manera:

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2014

	2014	2013
Iván Salazar Fernández	100,000	100,000
Proveedores nacionales	-	3,868
	<u>100,000</u>	<u>103,868</u>

13. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las otras cuentas por pagar están formadas de la siguiente manera:

	2014	2013
Anticipo de clientes (i)	814,568	482,847
Otras cuentas por pagar	76,273	381,504
Impuestos por pagar	10,000	4,655
Impuesto a la renta	5,147	-
IESS por pagar	3,824	3,280
Sueldos por pagar	-	894
	<u>909,812</u>	<u>873,180</u>

- (i) Los anticipos de clientes son registrados en el rubro otras cuentas por pagar y corresponden a anticipos realizados por clientes de acuerdo a las promesas de compra venta, en el que se estipulan las condiciones de pago por el valor de la propiedad.

14. Obligaciones bancarias

Las obligaciones bancarias están formadas de la siguiente manera:

	2014	2013
Banco del Pichincha, préstamo con vencimiento en diciembre de 2014, a una tasa de interés del 9.74% anual.	-	350,000
	<u>-</u>	<u>350,000</u>

Las cuotas de capital e interés para los periodos futuros son como sigue:

Año	2014		2013	
	Capital	Interés	Capital	Interés
	(US Dólares)		(US Dólares)	
2014	-	-	350,000	34,090
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>350,000</u>	<u>34,090</u>

Para el otorgamiento de este crédito la Compañía entregó una garantía Hipotecaria.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

15. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los beneficios empleados se conformaban como sigue:

	2014	2013
Beneficios sociales	1,483	3,471
15% participación trabajadores	3,441	-
	<u>4,924</u>	<u>3,471</u>

16. Cuentas por pagar relacionadas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las transacciones realizadas con partes relacionadas, son como sigue:

	Estado Integral de Resultados		Estado de situación Financiera		
	Ventas	Costos/ Gasto	Cuentas por Pagar	Dividendos por pagar	Total
2014					
Sandra Gavilanes	-	-	81,162	-	81,162
Italo Garavito (1)	-	5,998	240,000	-	240,000
Accionistas	-	59,047	-	12,593	12,593
		<u>65,045</u>	<u>321,162</u>	<u>12,593</u>	<u>333,755</u>
2013					
Vivian Fortes Acosta	-	-	131,766	-	131,766
Sandra Gavilanes	-	-	121,021	-	121,021
Italo Garavito (1)	-	-	240,000	-	240,000
Accionistas	-	-	-	12,593	12,593
	-	-	<u>492,787</u>	<u>12,593</u>	<u>505,380</u>

- (1) La cuenta por pagar al Sr. Italo Garavito corresponde a un acuerdo privado de inversión suscrito con la Compañía el 02 de Julio de 2013, cuyo objeto es captar recursos para el proyecto inmobiliario Edificio OIKOS. El inversionista recibirá el valor de US\$240,000 en su cuenta en Perú. Este acuerdo tiene un vencimiento de doce meses contados a partir de su firma, a una tasa de interés anual del 7% anual.

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2014, corresponden a los valores pendientes de pago a los accionistas de la Compañía, por préstamos, los cuales generan intereses del 8.13% anual, en un plazo de un año previo acuerdo se renovará el mismo. La Gerencia General y los miembros de la administración, no han participado en transacciones no habituales y/o relevantes.

Las transacciones con partes relacionadas durante los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se han realizado en los mismos términos que si se hubiesen realizado con terceros.

17. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital pagado asciende 300 acciones suscritas y pagadas con un valor nominal de US\$10 cada una.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

18. Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente y diferido presentado en el estado integral de resultados, es como sigue:

	2014	2013
Impuesto a la renta corriente	5,148	-
Impuesto a la renta diferido del año	-	-
Gasto por impuesto a la renta	5,148	-

a) Conciliación tributaria

Las partidas que afectaron la utilidad contable para determinar la utilidad fiscal, son las siguientes:

	2014	2013
Utilidad antes de impuesto a la renta	22,937	(4,092)
Participaciones trabajadores	(3,441)	-
Gastos no deducibles	3,901	4,078
Utilidad gravable	23,397	(14)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado del año	5,148	-
Anticipos pagados	(7,413)	(4,288)
Retenciones en la fuente	-	35
Saldo pendiente de pago	35	-
Impuesto a la renta por pagar	5,148	4,288

b) Revisión tributaria

A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales, las declaraciones de impuestos de los años 2011 al 2014. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta en el plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

c) Tarifa de impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades tributables para el año 2014 y 2013. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta se reduciría en 10% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

d) Dividendos en efectivo-

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

e) Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

19. Ingresos de actividades ordinarias

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los ingresos de actividades ordinarias corresponden al registro de ingresos reconocidos por el método de obra terminada de acuerdo a los departamentos que fueron vendidos en el período. El valor registrado en el Estado de Resultados Integrales corresponde a la venta de 18 departamentos.

20. Costo de ventas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los costos de ventas corresponden al reconocimiento de la venta de 18 departamentos, los mismos que se han desembolsado por concepto de adquisición de materiales, costos por mano de obra y otros costos indirectos asociados con la construcción del proyecto Edificio Oikos.

21. Gastos administrativos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los gastos administrativos están formados de la siguiente manera:

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

	2014	2013
Gastos administrativos		
Sueldos, salarios	87,779	-
Comisiones en ventas	44,207	-
Beneficios sociales e indemnizaciones	38,067	-
Honorarios profesionales	18,910	-
Aportes a la seguridad social	15,977	-
Publicidad y propaganda	7,693	-
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	5,340	-
Participación trabajadores	3,441	-
Otros gastos	1,549	-
Suministros y materiales	1,066	-
Depreciaciones	984	-
	<u>225,013</u>	<u>-</u>

22. Otros ingresos y gastos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los otros ingresos y gastos están formados de la siguiente manera:

	2014	2013
Otro ingresos		
Intereses ganados	(3,069)	(2,617)
		-
Otros gastos		
Intereses financieros	116,126	-
IVA al costo	74,110	-
Salida de divisas	8,159	-
Impuestos y contribuciones	4,509	-
Otros	4,538	6,709
Comisiones bancarias	2,784	-
	<u>207,157</u>	<u>4,092</u>

23. Administración de Riesgos

Objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero

La Sociedad y sus filiales están expuestas a riesgos que son gestionados mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, gestión y supervisión.

Dentro de los principios básicos definidos destacan los siguientes:

- Cumplir con las normas establecidas por la administración y lineamientos del Directorio.
- Los negocios, líneas de negocio y empresas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos de la Compañía.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

- Las inversiones en terrenos son aprobadas por la Administración de acuerdo a una política de rentabilidad mínima.
- La Administración monitorea periódicamente los niveles de endeudamientos de la compañía y el Flujo de Caja.
- Actuar sólo con entidades financieras acreditadas por la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

23.1. Riesgo de mercado

- Riesgo en materias primas

La variación de los precios de los principales insumos es otro factor de riesgo de la Sociedad y sus filiales, para lo cual en la gran mayoría de los contratos se cuenta con índices de reajuste que buscan minimizar dicho riesgo. Si bien a mediano plazo este sistema minimiza los riesgos, mirado a corto plazo, un alza importante y sostenida de algún insumo puede generar un impacto negativo, de igual modo, cualquier baja importante en los insumos genera un impacto positivo por el mismo motivo anterior.

- Riesgo en el mercado de Ingeniería y Construcción

Este mercado es procíclico con respecto a la variación de la economía del país, el cual crece en mayor proporción cuando aumenta el PIB y cuando decae lo hace con mayor intensidad, todo lo anterior con un desfase propio del tipo de inversiones.

- Riesgo inmobiliario

Este mercado es altamente sensible a las fluctuaciones económicas, de empleo, inflación y expectativas económicas. Para mitigar este riesgo, se participa en dos segmentos de negocio; segmento ABC y viviendas económicas, esta última se activa en tiempos de desaceleración ya que los gobiernos normalmente invierten en subsidios habitacionales.

- Riesgo en costo y disponibilidad de reposición de terrenos

La Compañía está afianzada desde hace años en la venta de propiedades de segmentos medios y altos, sin embargo, debido a la protección de ciertas zonas y a planos reguladores existentes, cada vez está siendo menor el espacio urbano disponible para poder construir, lo que encarece los terrenos y por ende las viviendas. Existe una demora creciente en la obtención de permisos lo que repercute en los tiempos de los proyectos.

23.2. Riesgo de liquidez

La política de liquidez de la Compañía se basa en la mantención de un nivel de caja suficiente que le permita tanto hacer frente a los períodos adversos del negocio así como a sus obligaciones de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2014, la compañía mantiene como fuente de financiamiento los valores de caja y cuentas por cobrar, que son de disponibilidad inmediata, sobre los cuales no existe restricción alguna.

La Compañía se financia con plazos de acuerdo a la liquidez de sus activos, cuyos perfiles de vencimiento son compatibles con la generación de flujos de caja de los proyectos. El endeudamiento de corto plazo en los presentes estados financieros es producto de los créditos

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

de construcción, cuyos giros están de acuerdo al avance de la obra y poseen un plazo con vencimiento máximo de 12 meses. Sin embargo los créditos de construcción tienen un plazo de al menos 36 meses y la institución financiera está obligada a la renovación de los giros efectuados conforme al plazo de dicho crédito.

23.3. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito de la Compañía, esta dado por la capacidad de sus clientes para cumplir con las obligaciones contraídas, para lo cual la Compañía ha implementado procedimientos para evaluar el comportamiento de pagos de sus clientes, lo que permite controlar el riesgo de pérdidas de incobrabilidad e incumplimientos de pagos.

23.4. Gestión de capital

La Compañía tiene por objetivo mantener un adecuado nivel de capitalización, que le permita asegurar su eficiencia para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo, con el fin de mantener una sólida posición financiera.

La naturaleza del negocio de la Compañía exige un alto nivel de apalancamiento. La Compañía hace uso de su calificación de riesgo para determinar el nivel óptimo de capitalización, el cual se calcula dividiendo el monto de las deudas netas entre el total del patrimonio. Las deudas netas incluyen el total de préstamos bancarios, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, presentadas en el balance general, menos el saldo del efectivo.

Los índices de endeudamiento al 31 de diciembre son los siguientes:

	2014	2013
Total pasivos	1,348,491	1,835,899
(Menos) efectivo y equivalentes de efectivo	(468,742)	(136,135)
Total deuda neta	879,749	1,699,764
Total patrimonio	71,031	60,911
Índice de endeudamiento (veces)	12.39	27.91

24. Reformas fiscales

El 29 de diciembre de 2014 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 405 se promulgó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal; y, el 31 de diciembre de 2014 con Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, se aprueba el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

Los cambios en la Ley y el Reglamento antes mencionados son aplicables a partir del año 2015; los principales cambios son los siguientes:

a) Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

El Comité de Política Tributaria dictará los segmentos, plazos y condiciones para poder beneficiarse de las exoneraciones del ISD con respecto a los pagos por amortización de capital e intereses de préstamos de instituciones financieras del exterior; rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones que hubieren ingresado al mercado

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

de valores del Ecuador; y, aquellos provenientes de inversiones en títulos valores destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones previstas en el COPCI.

b) Reformas al Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno.

Se definen como obligaciones fiscales mineras a las regalías, patentes de conservación minera, utilidades atribuibles al Estado y al ajuste que será necesario para cumplir con el Art. 408 de la Constitución de la República. Se definen nuevos plazos para la eliminación de los créditos incobrables.

c) Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI).

Se definen las siguientes:

- Fijan las condiciones para el incentivo de estabilidad tributaria en los contratos de inversión.
- Promueve la promoción de industrias básicas.
- Un beneficio tributario por deducción adicional por 5 años del 100% de la depreciación de activos fijos nuevos y productivos para las sociedades constituidas antes la vigencia del COPCI y de aquellas nuevas sociedades constituidas en las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, dentro de los sectores considerados prioritarios por el Estado.

d) Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI).

Se definen las siguientes:

- Una exoneración de Impuesto a la Renta de hasta por 10 años a las inversiones nuevas y productivas de acuerdo con el COPCI en los sectores económicos determinados como industrias básicas.
- Consideran ingresos gravados, los dividendos distribuidos a sociedades residentes en el exterior cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador.
- Eliminación de la exoneración de los rendimientos financieros por inversiones a plazo fijo en valores en renta fija y depósitos a plazo mayor a un año para sociedades.
- Se considera como ingreso gravado, los generados por la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares de sociedades domiciliadas en el Ecuador.

Se fijan límites a las deducciones de gastos, conforme se menciona a continuación:

- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no es deducible.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el ministerio rector del trabajo.
- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta 4% de los ingresos gravados.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Pagos a partes relacionadas por regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible. En el caso de sociedades en ciclo pre operativo, en un 10% del total de activos. Para los contribuyentes con contratos de exploración, explotación y transporte de recursos no renovables se evaluará conforme el límite del 5% correspondiente a gastos indirectos y para el caso de regalías será deducible hasta el 1% de la base imponible.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

e) Tarifa de Impuesto a la Renta

- La tarifa general de Impuesto a la Renta para sociedades será del 22%.
- Los ingresos percibidos por personas constituidas o ubicadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o están sujetas a regímenes fiscales preferentes, se les aplicará una retención en la fuente equivalente a la máxima tarifa prevista para personas naturales (35%).
- Cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%. Lo mismo aplicará en el caso que la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas conforme las disposiciones tributarias establecidas para el efecto.
- Cuando la participación accionaria de los accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares sean residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y su participación sea menor al 50%, el impuesto a la renta será determinado de manera proporcional aplicando la tarifa del 25% sobre la parte de la participación que es de propiedad de una persona natural o jurídica domiciliada en los mencionados paraísos fiscales; sobre la diferencia se liquidará el Impuesto a la Renta, a la tarifa del 25%.

f) Reformas al Reglamento del Impuesto a la Salida de Divisas.

- Se restringen las exenciones de ISD sobre pagos de capital e intereses de préstamos del exterior, a los casos en que se cumplan con requisitos y plazos que deberá establecer el Comité de Política Tributaria.
- Se introduce una nueva exención de ISD aplicable a los pagos de capital y rendimientos financieros generados por títulos valor emitidos por personas jurídicas domiciliadas en el Ecuador, pagados a residentes no domiciliados en paraísos fiscales, siempre que la inversión se efectúe por un plazo mayor a un año y se cumplan con los requisitos establecidos por el Comité de Política Tributaria.
- Se modifica el hecho generador del ISD, de modo que el impuesto se causa no sólo con la acreditación depósito, cheque, transferencia o giro, sino en general cualquier otro mecanismo de extinción de obligaciones cuando estas operaciones se realicen hacia el exterior, ejemplo, en el caso de compensaciones.

g) Código Tributario.

Se establece la condición de los sustitutos del contribuyente como responsables del pago del Impuesto a la Renta, a las sociedades ecuatorianas o los establecimientos permanentes en el Ecuador cuyas acciones, participaciones u otros instrumentos de patrimonio (incluyendo los derechos de los contratos de exploración y explotación de recursos naturales no renovables) hayan sido enajenadas de manera directa o indirecta.

h) Contratos de inversión

- Se fijan las siguientes tarifas de impuesto a la renta para sociedades que suscriban contratos de inversión con el Estado (que garantizan la estabilidad del régimen tributario):
 - Explotación de minería metálica a gran escala - 22%
 - Las demás sociedades el 25%
- Se establece la posibilidad de suscribir un contrato de inversión que otorgue una garantía de estabilidad tributaria en ciertos aspectos del impuesto a la renta, del ISD y del IVA.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014

- Se amplía la incautación definitiva como sanción para la tenencia de productos para la venta que no tengan los componentes de marcación y seguridad previstos en la normativa tributaria, y se establece la destrucción de estos productos.
- Se modifica los casos y condiciones en que las personas de la tercera edad y discapacitados tienen derecho a devolución del IVA.

i) Contratos de construcción

Se elimina el método de registro de obra terminada en los contratos de construcción.

25. Cumplimiento Unidad de Análisis Financiero (UAF)

De acuerdo al numeral 4.2 del artículo 4, del Instructivo para la prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a Informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF); publicado en el Registro Oficial No. 699 del 9 de mayo del 2013, la compañía se encuentra realizando la presentación de los Informes a dicha unidad desde el 30 de Junio del 2013.

Mediante resolución No.UAF.D6.2013-0106 del 19 de diciembre de 2013, publicada en el Registro Oficial No.923 del 1 de abril de 2014, la Unidad de Análisis Financiero, notificó que todas las personas jurídicas que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, como sujetos obligados a informar a la UAF en los términos previstos en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos, en su artículo innumerado agregado a continuación del artículo 3, establece el plazo hasta el 19 de abril del año en curso para que se registren y obtengan el código y designen oficial de cumplimiento.

Mediante resolución UAF-DG-SO-2013-0013 de 24 de diciembre de 2013, se reformó la resolución UAF.D6.2012-0106 del 19 de diciembre de 2012, en que se reemplazó el Art.2 e indica que los sujetos que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria deberán presentar hasta el 15 de julio de 2014 los reportes establecidos por la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

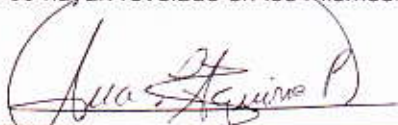
En la anterior resolución se menciona que en el Art.44 se establece que el oficial de cumplimiento designado deberá ser calificado por la Superintendencia de Compañías y debe ser el responsable de emitir la documentación requerida por la UAF. Adicionalmente, esta información deberá ser reportada a partir del segundo semestre del 2015.

La Compañía para dar cumplimiento a esta Ley designo como oficial de cumplimiento al señor Javier Tirado.

26. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de abril de 2015) no se produjeron eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


Sandra de la Dolorosa Gavilanes Fierro
Representante Legal


Ana Lucía Aguirre
Contadora