

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Ai 31 de diciembre de 2017

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Ai 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo en caja y bancos está conformado de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	100	1,894
Bancos	-	117
	<u>100</u>	<u>2,011</u>

7. Cuentas por Cobrar comerciales

Ai 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar relacionadas están conformadas de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Provisión ingresos (1)	266,330	-
Cientes relacionados (2)	25,636	-
Otros	659	659
	<u>292,625</u>	<u>659</u>

(1) Corresponde a la provisión de ingresos de acuerdo al reconocimiento del avance de obra de los proyectos ejecutados, el porcentaje de obra registrado es del 35%.

(2) Corresponden principalmente a la venta de un departamento realizada a la Sra. Vivian Fortes accionista de la Compañía.

8. Otras cuentas por cobrar

Ai 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de las otras cuentas por cobrar, son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamos empleados	60,127	60,127
Anticipos a proveedores	39,862	27,595
Otros	-	(4)
	<u>99,989</u>	<u>87,718</u>

9. Impuestos por cobrar y pagar

(a) Impuestos por cobrar

Ai 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de impuestos por cobrar, son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito IVA	2,787	-
Anticipo renta	4,107	-
	<u>6,894</u>	<u>-</u>

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2017

(b) Impuestos por cobrar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos de impuestos por pagar, son como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta	4,107	-
Retenciones fuente	968	-
Retenciones IVA	947	-
Impuestos por pagar	107	3,988
Otros	23	23
	<u>6,152</u>	<u>4,011</u>

10. Inventarios

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los inventarios netos están conformados de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obras en construcción Gea (1)	540,729	708,366
Obras en construcción Syrah (2)	232,053	232,053
	<u>772,782</u>	<u>940,419</u>

(1) Corresponde a la construcción de departamentos para la venta, el mismo que se encuentra en el 75% del avance de obra.

(2) Corresponde a la adquisición de un lote de terreno ubicado en la urbanización El Condado, que comprenden 980,10 metros cuadrados pertenecientes a la compañía.

11. Maquinaria, muebles y equipo, neto

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos fijos, están formados de la siguiente manera:

	<u>2017</u>			<u>2016</u>		
	Costo histórico	Deprecia- ción Acumu- lada	Saldo neto	Costo histórico	Deprecia- ción Acumu- lada	Saldo neto
Muebles y enseres	937	(937)	-	937	(894)	43
Maquinaria y equipo	3,604	(1,384)	2,210	3,604	(894)	2,610
Equipo de oficina	190	(148)	42	190	(128)	62
	<u>4,731</u>	<u>(2,479)</u>	<u>2,252</u>	<u>4,731</u>	<u>(2,016)</u>	<u>2,715</u>

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

El movimiento de los activos fijos es como sigue:

	Muebles y enseros	Maquinaria y equipo	Equipo de oficina	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015	136	3,012	80	3,228
Otros				
Depreciación	(93)	(402)	(18)	(513)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	43	2,610	62	2,715
Otros				
Depreciación	(43)	(400)	(20)	(463)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	2,210	42	2,252

12. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar comerciales están formadas de la siguiente manera:

	2017	2016
Proveedores locales	13,290	1,105
Tarjetas de crédito	2,440	3,767
	<u>15,730</u>	<u>4,872</u>

13. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las otras cuentas por pagar están formadas de la siguiente manera:

	2017	2016
Otras cuentas por pagar (i)	226,193	377,197
Préstamos terceros (ii)	165,814	99,814
IESS por pagar	2,629	1,698
Sueldos por pagar	-	120
Otros	-	321
	<u>394,636</u>	<u>479,150</u>

(i) Corresponden principalmente a aportes realizados de terceros (Paulina Flores y Jorge Villalba) para la ejecución de proyectos, dichos aportes no generan intereses.

(ii) Corresponde principalmente a Acuerdos Privados de Inversión (Luis Sidera y Sergio Tobias) para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Edificio GEA, estos acuerdos establecen los criterios de los cuales se devolverá la inversión a cada uno de sus inversionistas, dichas inversiones generan una rentabilidad del 8,13% anual por cada inversión parcial. El proyecto

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

inmobiliario se encuentra ubicado en la Calle Maquiavelo Siena, Urbanización la Primavera, Sector Cumbaya, el mismo que fue adquirido para la construcción del Proyecto GEA.

14. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los beneficios empleados se conformaban como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Décimo tercer sueldo	44	452
Décimo cuarto sueldo	161	1,181
Vacaciones	-	1,407
Fondos de reserva	-	149
	<u>205</u>	<u>3,189</u>

El movimiento de los pasivos acumulados fue como sigue:

	<u>Saldo 31/12/2016</u>	<u>Provisiones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo 31/12/2017</u>
Décimo tercer sueldo	452	812	(1,220)	44
Décimo cuarto sueldo	1,181	656	(1,676)	161
Vacaciones	1,407	-	(1,407)	-
Fondos de reserva	149	-	(149)	-
15% participación trabajadores	-	341	-	341
	<u>3,189</u>	<u>1,809</u>	<u>(4,452)</u>	<u>546</u>

15. Cuentas por pagar relacionadas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar con partes relacionadas se conformaban de la siguiente manera:

a) Corto plazo:

Tipo	<u>Naturaleza de la relación</u>	<u>Origen de la Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Accionistas	Préstamo-relacionado	Préstamo	27,898	62,383
Accionistas	Comercial-relacionado	Comercial	446,918	250,780
Accionistas	Dividendos	Dividendos	12,593	12,593
			<u>487,399</u>	<u>325,756</u>

Las cuentas por pagar a partes relacionadas tienen vencimientos a corto plazo, las mismas que generan intereses. Las cuentas por pagar realizados por su accionista y corresponde a pagos realizados a proveedores locales.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

	Estado Integral de Resultados		Estado de situación Financiera	
	Ventas	Costos/ Gasto	Cuentas por Pagar	Dividendos por pagar
2017				
Sandra Gavilanes (1)	-	8,000	204,712	-
Vivian Fortes (1)	120,000	6,000	270,095	-
Accionistas	-	-	-	12,593
	<u>120,000</u>	<u>12,000</u>	<u>474,807</u>	<u>12,593</u>
2016				
Sandra Gavilanes (1)	-	-	118,637	-
Vivian Fortes (1)	-	-	194,526	-
Accionistas	-	-	-	12,593
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>313,163</u>	<u>12,593</u>

- (1) Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017, corresponden a los valores pendientes de pago a los accionistas de la Compañía, por préstamos de inversión, 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 2017 y 2016, se han realizado en los mismos términos que si se hubiesen realizado con terceros.

16. Anticipo de clientes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los anticipos de clientes se conformaban como sigue:

	2017	2016
Anticipo clientes (i)	<u>174,571</u>	<u>122,873</u>
	<u>174,571</u>	<u>122,873</u>

- (i) Los anticipos de clientes 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.

17. Patrimonio

(a) Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital pagado asciende 300 acciones suscritas y pagadas con un valor nominal de US\$10 cada una. Los socios son personas naturales, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

(b) Reserva legal

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

18. Impuesto a la renta corriente

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	4,107	13,243
Impuesto a la renta diferido del año	-	-
Gasto por impuesto a la renta	<u>4,107</u>	<u>13,243</u>

a) Conciliación tributaria

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	2,279	(45,726)
Participaciones trabajadores	(342)	-
Gastos no deducibles	5,287	4,624
Utilidad gravable	7,224	(41,102)
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado del año	4,107	13,243
Anticipos pagados	-	-
Retenciones en la fuente	-	-
Saldo pendiente de pago	-	-
Impuesto a la renta por pagar	<u>4,107</u>	<u>13,243</u>

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 2015 al 2017. 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.

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

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 2017 y 2016. 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 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 2017 y 2016, los ingresos de actividades ordinarias corresponden al registro de ingresos reconocidos por el método de avance de obra:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Venta proyecto GEA	386,331	-
	<u>386,331</u>	<u>-</u>

El reconocimiento de los ingresos por actividades ordinarias, fueron determinadas de acuerdo al porcentaje de avance el mismo que al final del año fue del 35%.

20. Costo de ventas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los costos de ventas se conformaban de la siguiente manera:

Promiv Promotora Mi Vivienda S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo Venta proyecto GEA (1)	286,941	-
	<u>286,941</u>	<u>-</u>

(1) Corresponden principalmente por el reconocimiento de la costos de construcción que fueron determinados de acuerdo al porcentaje de avance de obra, 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 GEA.

21. Gastos administrativos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos administrativos están formados de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos administrativos		
Sueldos, salarios	75,437	381
Beneficios sociales e indemnizaciones	15,896	4,524
Participación trabajadores	342	-
Honorarios profesionales	13,419	11,646
Impuestos contribuciones y otros	903	9,100
Publicidad y propaganda	847	-
Mantenimiento y reparaciones	44	4,409
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	1,292	37
Otros gastos	413	1,334
Gastos de gestión	259	464
Suministros y materiales	103	289
Gastos de viaje y transporte	208	625
Depreciaciones	462	513
	<u>109,625</u>	<u>33,322</u>

22. Otros ingresos y gastos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los otros ingresos y gastos están formados de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otro ingresos		
Otros ingresos	(16,781)	(2,089)
Otros gastos		
Intereses financieros	337	954
Comisiones bancarias	165	296
	<u>16,279</u>	<u>839</u>