

PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas en el mes de junio del año 2014, con el nombre de "PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA.". Su actividad principal es planificar, estructurar y promover proyectos inmobiliarios sobre inmuebles propios; prestar servicios de diseño y planificación arquitectónica y prestar servicios de construcción.

NOTA 2 – AUTORIZACION EMISION ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF para Pymes de la Compañía, han sido emitidos para ser autorizados posteriormente por la Junta General de Socios con fecha 15 de marzo del 2016.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35 de la NIIF para Pymes, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para Pymes vigente al 31 de diciembre de 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

3.1. Bases de preparación de estados financieros separados

Los presentes estados financieros separados de la Compañía son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresa (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para Pymes, requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye los depósitos a la vista en bancos.

PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

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”, “cuentas por cobrar clientes no relacionados” y “otras cuentas por cobrar clientes relacionados”. 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 del 2015, la Compañía solo mantuvo activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar clientes no relacionados y cuentas por cobrar clientes relacionados”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

- (a) Cuentas por cobrar clientes relacionados y cuentas por cobrar clientes no relacionados. Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar clientes relacionados y cuentas por cobrar clientes no relacionados: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.
- (b) Otros pasivos financieros
Representados en el estado de situación financiera por los proveedores. 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 -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se desconocen cuándo 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, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

Medición posterior -

(a) Cuentas por cobrar clientes relacionados y cuentas por cobrar clientes no relacionados. Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta principalmente las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar clientes relacionados: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes directos y compañías relacionadas por prestación de servicios profesionales especializados, que tengan por fin identificar, planificar, elaborar o evaluar proyectos de desarrollo, en sus niveles de pre factibilidad, factibilidad, diseño u operación. Se reconocen a su valor nominal que no difiere de su costo amortizado, pues no generan intereses.
- (ii) Cuentas por cobrar clientes no relacionados: Representadas principalmente por anticipos entregados a trabajadores, proveedores y avances varios que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es 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:

- (i) Préstamos y obligaciones 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.
- (ii) Cuentas por pagar comerciales y otras: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

3.4. Impuesto a la renta corriente

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2009 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de Impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Por otro lado, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa de Impuesto a la Renta, iniciando en el 2009 con el 25% hasta llegar al 22% en el 2013.

3.5. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de planificar, estructurar y promover proyectos inmobiliarios sobre inmuebles propios. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía efectúa la entrega de los servicios a los clientes directos, y en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes de su propiedad y no mantiene el derecho a disponer de ellos ni el control sobre los mismos.

La Compañía genera sus ingresos por planificar, estructurar y promover proyectos inmobiliarios sobre inmuebles propios

PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Equipos de Computación: La determinación de la vida útil que se evalúan al cierre de cada año.

NOTA 5 - ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Factores de riesgo operacional

En el curso normal de las operaciones de la Compañía, la Administración considera que PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA., no está expuesta a riesgos operacionales ya que al momento cuenta con todos sus procesos definidos.

5.2 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros, principalmente: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en tratar de minimizar estos riesgos con una selección exclusiva de clientes para aplicación de crédito y en tener garantías por parte de los deudores.

(a) Riesgos de mercado

El mercado al que PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA., es el área de la construcción principalmente, la que se ve directamente afectada por nuevos cambios de políticas y directrices por parte del gobierno.

PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(b) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez de PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA., son préstamos provenientes de uno de los socios y anticipos de clientes para la reserva de inmuebles, ya que aún no empieza su actividad comercial, estando por el momento en su etapa de construcción.

A continuación la composición de los pasivos financieros:

<u>Al 31 de diciembre de 2015</u>	Menos de 1 Año	Entre 1 y 2 años
Obligaciones Bancarias	673,975	-
Proveedores	3,677	-
Socios	17,577	-
Anticipo Clientes	1,291,175	-
Beneficios a empleados	1,535	-

NOTA 6 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>Al 31 de diciembre del 2015</u>	
	Corriente	No corriente
Costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo	97,444	-
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	400	-
Anticipo a proveedores	7,070	-
Fondo Rotativo	356,282	-
Proyecto en curso	2,113,229	-
Total activos financieros	2,574,425	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Obligaciones bancarias	673,975	-
Compañías relacionadas por pagar	17,577	-
Proveedores	3,677	-
Beneficios a empleados	1,535	-
Anticipo a clientes	1,291,175	-
Total pasivos financieros	1,987,939	-

PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

NOTA 7 - COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales administrativos agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>Año 2015</u>	Gastos <u>administrativos</u>	<u>Total</u>
Gastos sueldos y beneficios	1,794	1,794
Servicios	5,264	5,264
Notarios	1,983	1,983
Servicios Básicos	199	199
Otros	926	926
Impuestos y contribuciones	458	458
	<u>10,625</u>	<u>10,625</u>

NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Efectivo y equivalente de efectivo al 31 de diciembre del 2015, se compone de:

	<u>US\$</u>
Bancos	<u>97,444</u>
	<u>97,444</u>

NOTA 9 – FONDO ROTATIVO

La cuenta de Fondo Rotativo, constituye anticipo entregado a la compañía Moncayo & Roggiero Cia. Ltda., para la construcción del conjunto habitacional, las que son justificadas mediante facturas de reembolsos de gastos en forma mensual.

NOTA 10 – PROYECTO EN CONSTRUCCION

La cuenta de Proyecto en Construcción al 31 de diciembre del 2015, se compone de:

	<u>US\$</u>
Terreno	600,477
Materiales	689,065
Mano de obra	250,532
Servicios	525,116
Financieros	40,910
Otros	7,128
	<u>2,113,228</u>

PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

NOTA 11 – IMPUESTOS POR PAGAR

Los saldos de los impuestos por pagar, se componen de:

	<u>2015</u>
Impuestos por pagar	
Retenciones en fuente	914
Retenciones de iva	67
	<u>981</u>

NOTA 12 – OBLIGACIONES BANCARIAS

La obligación bancaria al 31 de diciembre del 2015, se compone de:

	<u>Tasa de interés</u>	<u>Garantía</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2015</u>	
			<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<u>Prestamos Bancarios:</u>				
Banco Promerica - Produbanco			-	-
Credito pagadero en un solo dividendos, con vencimiento en febrero del 2017	10.21%	Bien inmueble en construccion (1)	-	148,975
Credito pagadero en un solo dividendos, con vencimiento en febrero del 2017	10.21%	Bien inmueble en construccion (1)	-	100,000
Credito pagadero en un solo dividendos, con vencimiento en febrero del 2017	10.10%	Bien inmueble en construccion (1)	-	205,000
Credito pagadero en un solo dividendos, con vencimiento en febrero del 2017	10.21%	Bien inmueble en construccion (1)	-	150,000
Credito pagadero en un solo dividendos, con vencimiento en febrero del 2017	10.21%	Bien inmueble en construccion (1)	-	70,000
			<u>-</u>	<u>673,975</u>

(1) Los créditos están garantizados con los bienes inmuebles en construcción del conjunto Habitacional La Viña, Ver Nota 10.

NOTA 13 – ANTICIPO CLIENTES

La cuenta de Anticipos de clientes constituye valores entregados por 5 casas, del conjunto habitacional en construcción, el cual se liquidará el momento que se realice la transferencia de dominio y la factura respectiva.

PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación...)

NOTA 14 - IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente -

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente al año 2015:

Pérdida del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	(10,683)
Menos - Participación a los trabajadores	-
Más - Gastos no deducibles	919
	<u>919</u>
Base tributaria	(9,764)
Tasa impositiva	<u>22%</u>
Impuesto a la renta calculado	<u>-</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>-</u>
Anticipo pagado de impuesto	-
Retenciones en la fuente ejercicio fiscal	<u>-</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>-</u>

NOTA 15 - CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2015 comprende 600.400 participaciones de valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

NOTA 16 – APOORTE FUTURA CAPITALIZACION

En Acta de Junta General de Accionistas efectuada en el año 2014 se aprobó una aportación de los Socios de un Terreno por un valor de US\$ 600.000, sobre el cual se encuentra en proceso de ser capitalizado que es donde se llevará a cabo la construcción del proyecto habitacional La Viña.

PROMOTORA LEBLANCPROM CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

(Continuación)

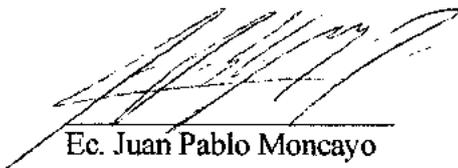
NOTA 17 - RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

NOTA 18 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.


Ec. Juan Pablo Moncayo
GERENTE GENERAL

C.P.A. Ing. Idrián Estrella Silva
CONTADOR
