

PROMOTORA PROCOVILL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

PROMOTORA PROCOVILL S.A.- Fue constituida en Quito - Ecuador en febrero 18 de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil en septiembre 17 del mismo año, con el nombre de PROMOTORA PROCOVILL S.A. Con fecha 27 de abril de 2015, se inscribió en el Registro Mercantil la escritura pública por reforma de estatutos sociales de la Compañía, celebrada el 6 de abril del mismo año. Su actividad principal es: brindar servicios generales, especialmente del sector de la construcción, obras civiles y arquitectónicas, estudios de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura. La Compañía mantiene su domicilio fiscal en la Provincia de Manabí y desarrolla sus actividades en Av. De los Shyris N35-174 y Suecia en la ciudad de Quito. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyentes No. 1391819234001.

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en Abril 11 de 2017. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en Abril 18 de 2017.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes - NIIF para Pymes (IFRS for SMEs por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por terrenos, que han sido medidos a su valor razonable y por obligaciones de beneficio de post-empleo, que son valorizadas con base a métodos actuariales.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros, es mencionado a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Comprende los componentes del efectivo representado por medios de pago (dinero en efectivo, cheques, giros etc.), depósitos en bancos y en instituciones financieras.

Activos y pasivos financieros.- Comprende Instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar y obligaciones bancarias. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos.

La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

- Cuentas por cobrar.- Son registradas al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación del servicio o venta de bienes.
- Cuentas por pagar.- Son registradas al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación de la compra de bienes y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), utilizados para el proceso productivo y administrativo, nota 8.
- Accionistas.- Esta representado por aportes realizados por sociedades y personas naturales de nacionalidad ecuatoriana, las cuales se encuentran divididas en acciones y su valor nominal es de US\$. 1,00 cada una, nota 10.

Las NIIF para Pymes requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

• Mercado.- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Gerencia de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a las obligaciones bancarias que devenga intereses y los depósitos en bancos.

• Crédito.- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte; con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Gerencia de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.

• Liquidez.- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo; cuando ha requerido de financiamiento ha optado por acceder principalmente a líneas de crédito con instituciones financieras locales.

Inventarios.- Están conformados principalmente por las existencias de terrenos y construcciones en curso, las mismas que se valorizan al costo. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para que los terrenos estén listos para formar parte de un Proyecto en Construcción.

Activos y pasivos por impuestos corrientes.- Representan créditos tributarios u obligaciones fiscales que son compensadas o pagas mensual o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

Servicios y otros pagos anticipados.- Corresponden principalmente a importes anticipados a proveedores que son registrados al costo a la fecha del desembolso, mismos que son liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos; además incluye el registro de pólizas de seguros, que son amortizadas en línea recta en función a la vigencia de las mismas.

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

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016, el detalle es el siguiente:

(Dólares)

Detalle		2016	2015
Caja y fondos rotativos	US\$	500,00	500,00
Bancos Nacionales		340.646,06	4.218,30
Total	US\$	<u>341.146,06</u>	<u>4.718,30</u>

Bancos.- Los saldos en bancos están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2016, representa valores desembolsados por mano de obra y otros costos directos e indirectos para la construcción de la casa modelo del proyecto inmobiliario Villanueva del Bosque por US\$. 230.379,23 mismo que se encuentra en etapa inicial; adicionalmente incluye US\$. 200,000 relacionados con estudios de planificación y diseño para proyectos futuros a ser desarrollados por la Compañía.

Detalle		2016	2015
Estudios para proyectos	US\$	200.000,00	200.000,00
Proyecto Villanueva del Bosque		230.379,23	267.624,98
Total	US\$	<u>430.379,23</u>	<u>467.624,98</u>

5. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016, el detalle es el siguiente:

(Dólares)

Detalle		2016	2015
Impuesto al Valor Agregado - IVA	US\$	24.631,88	24.383,64
Retenciones en la Fuente de impuesto a la renta		2,00	2,00
Total	US\$	<u>24.633,88</u>	<u>24.385,64</u>

Impuesto al valor agregado – IVA - Al 31 de diciembre de 2016, representa principalmente el importe pagado del IVA, originado en la adquisición de bienes y servicios que es compensado con el IVA generado en las ventas.

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde principalmente al saldo de valores entregados por concepto de anticipo a proveedores a Constructora Ciudad Rodrigo S.A. por US\$ 162.265,00; Unbral S.A. por US\$. 140.080,00; L&T Ingeniería S.A. por US\$ 69.003,00; Corporange S.A. por US\$ 30.000,00 y Puruhaférret Cia Ltda. Por US\$. 30.000,00.

7. PROPIEDADES EN INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2016, corresponde al lote de terreno ubicado en la parroquia Tarqui del cantón Manta en la Urbanización Los Senderos por US\$ 23.000,00. Este será utilizado para el desarrollo de proyectos futuros de construcción Inmobiliaria.

Detalle		2016	2015
Terreno Cdl. Maria Auxiliadora	US\$	-	2.649.106,00
Terreno Urb. Los Senderos,		23.000,00	23.000,00
Total	US\$	23.000,00	2.672.106,00

8. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

El rubro se compone de la siguiente manera:

Detalle		2016	2015
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Inmobiliario Villanueva del Bosque	US\$	59.790,58	-
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Villanueva del Bosque - TERRENO		3.386.276,08	-
Total	US\$	3.446.066,66	-

9. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016, el detalle es el siguiente:

(Dólares)

Detalle		2016	2015
Cuentas por pagar diversas relacionadas	US\$	180.042,16	295.097,93
Proveedores Locales y Otros		264.760,70	222.272,00
Total	US\$	444.802,86	517.369,93

Compañías relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2016, representa valores pendiente de pago a su accionista en concepto de préstamo para capital de trabajo. Los valores pendientes de pago no generan interés y no tienen plazo de pago definido.

Proveedores locales y otros.- Al 31 de diciembre de 2016, representan principalmente cuentas por pagar por compra de bienes y servicios locales, principalmente a: Inmobiliaria Marina S.A. por US\$. 220,000 por el diseño y planificación arquitectónica del proyecto Villanueva del Bosque, el valor pendiente de pago no tiene plazo de pago definido.

10. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2016, representa anticipos recibidos de clientes del Proyecto Villanueva del Bosque por US\$. 139.619,55 Los valores serán liquidados con el término y entrega del mismo. Así como un crédito con CFN correspondiente al 1er desembolso recibido de un total de 5'800.000,00 de crédito aprobado.

Detalle		2016	2015
Obligaciones con instituciones financieras L/P (CFN)	US\$	2.000.000,00	
Anticipo Clientes Villanueva del Bosque		139.619,55	33.899,27
Total	US\$	2.139.619,55	33.899,27

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016, está representado por 2,649,206 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una, que totalizan US\$. 2,649,206. El capital social de la Compañía está integrado por los accionistas: Ricardo Herrera Miranda con el 99,996% de participación y Cropileto S.A. con el restante 0,004%

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012, con última reforma en febrero 15 de 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la Identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo en febrero 18 de 2015 por el ejercicio fiscal 2014. Para el año 2015 la Compañía se encuentra dentro de los plazos legales establecidos para la entrega de la información.

12. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias:

(Dólares) Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	(28,014)
Menos: 15% participación de trabajadores en las utilidades	0
Más: Gastos no deducibles	180,00
Base imponible	(27,834)
Tasa aplicable: 22%	0

13. PÉRDIDA POR ACCIÓN

La pérdida por acción ha sido calculada dividiendo la pérdida del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

14. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminados al 31 de diciembre de 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 25 de 2017), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.