CONSTRUCTORA PROYECTO INMOBILIARIO PROMOCONSTRUYE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

1. OPERACIONES

CONSTRUCTORA PROYECTO INMOBILIARIO PROMOCONSTRUYE S.A., se constituyó mediante escritura pública el 2 de octubre del 2015 e inscrita en el registro mercantil el 5 de octubre del 2015, en la ciudad de Guayaquil-Ecuador.- La actividad principal de La Compañía a la construcción de topo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianatos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casa religiosas. El plazo de esta sociedad es de cien años contados a partir de la fecha de inscripción de su escritura de constitución en el Registro Mercantil.

La contabilidad y la presentación de los estados financieros de La Compañía, se expresa en dólares americanos, por cuanto se incorporó desde el año 2000 el dólar de los Estados Unidos de Norte América como la moneda oficial en la República del Ecuador. La Compañía no es contribuyente especial. Los estados financieros de la compañía **CONSTRUCTORA PROYECTO INMOBILIARIO PROMOCONSTRUYE S.A;** por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 se aprobaron para su emisión por la Administración de la Compañía, el día 27 de marzo del 2017.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros individuales se han elaborado de acuerdo a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de hasta tres meses, menos sobregiros bancarios.

2.4 Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en 3 categorías: "activos y pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "activos y pasivos financieros a su costo amortizado" y "activos y pasivos financieros a su costo menos deterioro de valor". Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía sólo poseía activos y pasivos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar y pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos y pasivos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por la Compañía.

2.5 Deterioro de activos

Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.6 Inventarios

Los inventarios se presentan al costo histórico calculado para productos terminados, en proceso, materias primas, repuestos y otros, utilizando el método promedio ponderado para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

El costo de los productos terminados comprende los costos de materia prima, mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales de fabricación (basados en una capacidad

operativa normal) y excluye los costos de financiamiento y las diferencias en cambio. El saldo del rubro no excede su valor neto de realización, el cual corresponde al precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los gastos de venta variables.

Los productos obsoletos son reconocidos a su valor neto de realización.

Las importaciones en tránsito se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la importación.

2.7 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipos de la compañía se componen de terrenos, edificios, instalaciones, maquinarias, vehículos, equipos, muebles, enseres, equipos de computación y equipo de comunicación.

Las propiedades, planta y equipos se contabilizan por su costo histórico menos su correspondiente depreciación. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

Los costos posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Compañía y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente, reparaciones mayores se activan, y el resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Los terrenos no se deprecian, se revalorizan. La depreciación se calcula usando el método lineal para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- Edificios 20 años
- Instalaciones 10 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. La compañía ha determinado un valor residual cero para sus Propiedades, planta y equipos.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

2.8 Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos se reconocen directamente en resultados integrales en el ejercicio en que se incurre en ellos.

2.9 Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a las ganancias es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

(a) *Impuesto a la renta corriente*
El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera, y que en este año es del 22%.

(b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.
El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

2.10 Beneficios a empleados

(a) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

(b) Beneficios definidos: jubilación patronal

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía no ha registrado valor alguno por este concepto.

(c) Beneficios por terminación de contrato: bonificación por desahucio

El costo de los beneficios por terminación de contrato (bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía no ha registrado valor alguno por este concepto.

2.11 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

No existen a la fecha de cierre de los estados financieros incertidumbres que deban reconocerse como provisiones.

2.12 Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos o servicios prestados, netos de descuentos y devoluciones. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro, cuando se ha transferido todos los riesgos y beneficios de los productos de la compañía y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la Compañía que se describen a continuación:

Ventas de bienes

La compañía compra, produce y vende principalmente productos al mercado nacional, como son los camarones (frescos). Las ventas de bienes y otros bienes, se reconocen cuando la compañía ha

entregado los productos o prestado el servicio al cliente, el cliente tiene la gestión del canal y el precio de venta de los productos, y no hay ninguna obligación incumplida que pueda afectar a la aceptación de los productos por parte del cliente.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para las PYMES "Conceptos y Principios Generales".

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

La Compañía no mantiene riesgos de mercado.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si bien debe controlarse nunca desaparece, esto dado por el no pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la empresa para reducirlo contamos con diferentes controles, los cuales mencionamos a continuación:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, etc.) y cobranzas (comités de cartera y técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.

- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.

- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos.

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.

- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

3.2 Administración del riesgo de capital

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos.

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita valorar por un mayor valor económico a la empresa.

- Partimos de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.

3.3 Estimación de valor razonable

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).

- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

- Información sobre el valor presente de los flujos futuros (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no posee elementos a ser medidos a valor razonable.

4. ESTIMACIONES Y APLICACION DE CRITERIO PERSONAL

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

(a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

(b) Obligaciones por beneficios por retiros del personal

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

La Compañía determina la tasa de descuento apropiada al final de cada año para determinar el valor presente de las futuras salidas de flujos de efectivo estimadas que se prevé se requerirá para cancelar las obligaciones por planes de pensión. Al determinar esta tasa de descuento, la Administración considera las tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad que se denominan en la moneda en la que los beneficios se pagarán y que tienen plazos de vencimiento similares o que se aproximan a los plazos de las respectivas obligaciones por planes de pensión. Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes de pensión se basan en parte en las condiciones actuales del mercado.

5. EFECTIVOS Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017, el dinero de libre disponibilidad de la Compañía consistía en: valores en efectivo en caja de la Compañía por:

	31-dic-17	31-dic-16
Efectivo y Equivalente al Efectivo		
Bancos	3.181,37	146,29
Inversiones Temporales	0,00	2.000,00
Total caja y bancos	**3.181,37**	**2.146,29**

6. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 el saldo de las cuentas por cobrar clientes ascendía a US$ 65,000.00

	31-dic-17	31-dic-16
Cuentas x cobrar		
Clientes	65.000,00	0,00
Total cuentas por Cobrar	**65.000,00**	**0,00**

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2017, inventario estaba valorado en:

	31-dic-17	31-dic-16
Inventarios de Producto Terminado		
Producto Terminado	42.104,47	**0,00**
Total Inv. De Producto Terminado	**85.204,47**	**42.735,00**
Obras en Proceso		
Materiales de Construcción	61.006,85	40.633,66
Mano de Obra	45.205,32	18.945,22
Gastos Indirectos de fabricación	2.593,19	1.510,21
Terrenos	25.500,00	25.500,00
Total Obras en proceso	**134.305,37**	**86.589,09**

8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017, los impuestos corrientes corresponden al siguiente detalle:

	31-dic-17	31-dic-16
Otros Activos Corrientes		
Crédito Tributario IVA	8.604,74	28,98
Crédito Tributario ISD	585,44	0,00
Total Otras Activos	**9.190,18**	**28,98**

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Otras Obligaciones corrientes al 31 de diciembre del 2017 correspondían a:

	31-dic-17	31-dic-16
Otras Obligaciones Corrientes		
Impuestos por pagar	291,98	57,39
Beneficios sociales por pagar	6.508,72	2.200,54
Obligaciones IESS	1.356,10	702,00
Impuesto en la Renta	7,81	0,00
Total Otras Obligaciones Corrientes	**8.164,61**	**2.959,93**

10. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO Y LARGO PLAZO

Las Otras cuentas por pagar a corto y largo plazo al 31 de diciembre del 2017 corresponden al siguiente desglose

Composición a Corto Plazo:

	31-dic-17	31-dic-16
Otras Cuentas por Pagar		
Otras cuentas por Pagar	198.125,67	
Total Otras cuentas por Pagar	**198.125,67**	**0,00**

Composición a Largo Plazo:

Cuentas por Pagar		
Cuentas por Pagar Accionistas	59.990,68	148.609,67
Total Obligaciones Financieras	**59.990,68**	**148.609,67**

11. PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre del 2017 el Capital Social de la Compañía es de US $ 1.000,00.

12. IMPUESTO A LA RENTA

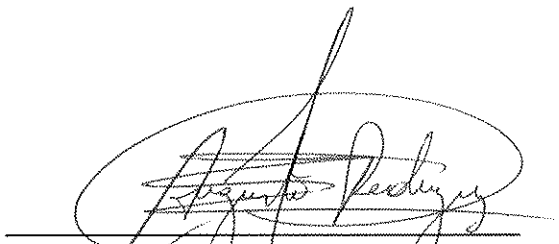
El Impuesto a la renta para el año 2017, se realizó el cálculo de acuerdo a la conciliación tributaria y existe una pérdida del ejercicio no existe 15% participación de trabajadores, no existe impuesto a la renta causado ni a pagar

Utilidad Contable	**-58,57**
(-) Participación a Trabajadores	0,00
(+) Gastos no deducibles locales	502,96
(-) Deducciones Adicionales	0,00
(-) Amortización de perdidas años anteriores	0,00
Base Imponible	**444,39**
Impuesto a la Renta Causado	97.77
Saldo del anticipo pendiente de pago antes de rebaja	0,00
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	0,00
(=) Rebaja del saldo del anticipo - decreto ejecutivo no. 210	0,00
(=) Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado	0,00
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo reducido	97.77
(+) Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	0,00
(-) Retenciones en la Fuente que le realizaron en El Ejercicio Fiscal	-89,96
Impuesto a la Renta por Pagar	**7,81**

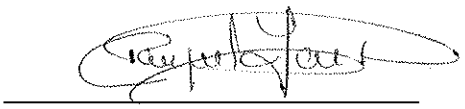
13. **HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de presentación de los estados financieros; se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía no tiene un efecto importante sobre los estados financieros; y, del cual se cumplió oportunamente; los describe a continuación:

Anexo de Relación de Dependencia
Anexo Transaccional Simplificado



REPRESENTANTE LEGAL
Nombre: Rodríguez Molina Agusto Armando
CI. No. : 0916897713



CONTADOR
Nombre: Yanes Paredes Vilma R.
CI/RUC.: 0602904567001