

PROMOTORAPYT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

PROMOTORAPYT CIA. LTDA., es una compañía constituida en el Ecuador el 15 de noviembre de 2016 como una Compañía de responsabilidad Limitada. La Compañía tendrá por objeto dedicarse a las operaciones comprendidas dentro del nivel 2 del CIIU: Actividades Inmobiliarias; así como también podrá comprender las etapas o fases de producción de bienes / servicios, comercialización, almacenamiento, etc. El domicilio principal es el Distrito Metropolitano de Quito pudiendo establecer sucursales en territorio nacional y del extranjero; el plazo de duración de la compañía será de cien años a contarse desde la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el registro mercantil que fue en noviembre 15 de 2016.

Mediante escritura pública No. 20181701003P03444 del 14 de mayo de 2018, con fecha de inscripción en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 14 de mayo de 2018 se reforman los estatutos, aumento de capital y se cambia de razón social de **PROMOTORAPYT CIA. LTDA** por la de **PROMOTORAPYT S.A.**

2. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2011 como año de implementación de las NIIF para Pymes.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

3. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Estos Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Además, se han considerado las disposiciones específicas de aplicación de NIIF establecidas por la Superintendencia de Compañías. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en la moneda funcional, es decir, Dólares Americanos (\$).

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para Pymes.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Criterio	Fecha de Aplicación	Fecha de modificación
Sección 1	Pegajosas y Medias Entidades	Jul-09	may-15
Sección 2	Presentación de Estados Financieros	Jul-09	may-15
Sección 4	Estado de Situación Financiera	Jul-09	may-15
Sección 5	Estado de Resultado Integral	Jul-09	may-15
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	Jul-09	may-15
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	Jul-09	may-15
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	Jul-09	may-15
Sección 9	Estados Financieros Consolidados y Separados	Jul-09	may-15
Sección 38	Políticas, Estimaciones y Errores Contables	Jul-09	may-15
Sección 11 y 32	Instrumentos Financieros Básicos y Otros Temas relacionados con los Instrumentos Financieros	Jul-09	may-15
Sección 13	Inventarios	Jul-09	may-15
Sección 14	Inversiones en Asociadas	Jul-09	may-15
Sección 15	Inversiones en Negocios Conjuntos	Jul-09	may-15
Sección 16	Propiedades de Inversión	Jul-09	may-15
Sección 17	Propiedades, Planta y Equipo	Jul-09	may-15
Sección 18	Activos Intangibles Distintos de la Plusvalía	Jul-09	may-15
Sección 19	Combinaciones de Negocios y Plusvalía	Jul-09	may-15
Sección 20	Amortamientos	Jul-09	may-15
Sección 21	Provisiones y Contingencias	Jul-09	may-15
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	Jul-09	may-15
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	Jul-09	may-15
Sección 24	Subvenciones del Gobierno	Jul-09	may-15
Sección 25	Costos por Pedidos	Jul-09	may-15
Sección 26	Pagos basados en Acciones	Jul-09	may-15
Sección 27	Detentado del Valor de los Activos	Jul-09	may-15
Sección 28	Beneficios a los Empleados	Jul-09	may-15
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	Jul-09	may-15
Sección 30	Conversión de moneda extranjera	Jul-09	may-15
Sección 31	Hiperinflación	Jul-09	may-15
Sección 32	Hechos Ocurridos después del periodo sobre el cual se informa	Jul-09	may-15
Sección 33	Información a Revelar sobre Partes Relacionadas	Jul-09	may-15
Sección 34	Actividades Especializadas	Jul-09	may-15
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	Jul-09	may-15

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en banco y efectivo en caja pendiente de depositar y los fondos asignados como caja chica, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor. El periodo de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 días y con acuerdos específicos el plazo flexible.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar las compras de materia prima y materiales que se realizan efectuando un análisis por proveedor, en cuanto a la diversidad de precio, plazo y calidad.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

Impuestos corrientes

Impuesto a la renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo económico por parte del Servicio de Rentas Internas SRI.

Impuesto al valor agregado IVA y retenciones en la fuente del impuesto a la renta y del IVA

El IVA es un impuesto que se genera por las ventas el mismo que es compensado con el IVA pagado en compras, este tipo de impuesto se liquida mensualmente y la tasa al 31 de diciembre del 2018 fue del 12% tanto para compras como para ventas.

Las retenciones en la fuente por renta e IVA son impuestos que se generan por las retenciones que la compañía de manera obligatoria debe efectuar por la adquisición de bienes y servicios, cuyo pago es mensual, los porcentajes de retención en la fuente y del IVA son establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo con el tipo de transacción.

Reconocimiento de Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se originan por venta de departamentos y locales comerciales estos son reconocidos como ingresos una vez que se firma la escritura de compraventa.

Utilidad neta por acción

La utilidad neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

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. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Cientes Nacionales	1.882,08	0,00
Cuentas Por cobrar Accionistas	0,00	400,00
Condominio Urbanland	17.900,00	0,00
Urbanicar Cia Ltda	42.000,00	0,00
Total clientes	<u>61.782,08</u>	<u>400,00</u>

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

Cuenta	Diciembre 31,	
	2018	2017
Anticipo IR retenido año corriente	416,80	0,00
Crédito Tributario	9.320,26	0,00
Anticipos a proveedores	831,90	0,00
Total	<u>10.568,96</u>	<u>0,00</u>

6. SOBREGIRO BANCARIO

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Banco Pichincha (Cuenta Corriente #2100172224)	181.684,82	0,00
Depósitos no identificados	257,00	0,00
Total	<u>181.941,82</u>	<u>0,00</u>

7. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2.018	2.017
Proveedores nacionales	<u>16.518,34</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>16.518,34</u>	<u>0,00</u>

8. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS E IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

El detalle de estas cuentas es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2.018	2.017
Con la administración tributaria	1.529,99	0,00
IESS por pagar	2.395,92	0,00
Sueldo por pagar	1.343,07	0,00
Beneficios sociales por pagar	<u>1.196,65</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>6.465,63</u>	<u>0,00</u>

9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Este rubro está compuesto por:

	Diciembre 31,	
	2.018	2.017
Consercio TPB	<u>6.999,05</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>6.999,05</u>	<u>0,00</u>

10. CAPITAL SOCIAL

El capital social de PROMOTORAPYT S.A., al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de US\$ 800 y US \$ 400 dividido en ochocientas acciones de un dólar cada una. El detalle de los Accionistas al 31 de diciembre de 2018 y su participación en el capital social, es como sigue:

Accionistas	Capital Social	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Wilson Camilo Torres	760	760	95,00%
Diego Ernesto Pabon Baca	<u>40</u>	<u>40</u>	<u>5,00%</u>
Total	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100,00%</u>

11. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

Mediante el acta de junta celebrada el 28 de diciembre de 2018, se aprobó a los accionistas que realicen un aporte a futuras capitalizaciones por un monto de US\$ 90.000,00 para que sea trasladado a la empresa para efectos del balance 2018.

12. EMPRESA EN MARCHA

A continuación, se resumen los planes de la gerencia para superar el problema de empresa en marcha:

La gerencia de PROMOTORAPYT S.A. ha decidido que se amortizará la pérdida generada en el año 2018 con el ingreso de las comisiones de las ventas de las casas y ventas de membresías en el CLUB e inyección de capital por parte de los accionistas dentro de los cinco años posteriores. El detalle del proyecto, de los ingresos por ventas de membresías y de aportes de accionistas se resumen a continuación:

CONJUNTO HABITACIONAL VALLERMOSO II

PROMOTORAPYT S.A. no es dueña de este proyecto, se encarga de comercializar y comisiona por las ventas de este.

El conjunto Vallemoso II cuenta con 262 viviendas de 94, 82 y 54 metros, está ubicado en Conocoto en el sector de Santa Mónica, actualmente contamos con casas de 54 y 82 metros disponibles para la venta de US\$ 51.500 y US\$ 76.000 respectivamente, las viviendas construidas son 15 viviendas de 54 metros cuadrados, 30 viviendas de 82 metros cuadrados.

Las casas de 54 metros cuadrados cuentan con sala comedor, cocina con muebles altos y bajos, mesones en granito, baño social con cerámica y grifería Edesa, en la segunda planta cuenta con dos dormitorios con piso flotante y un baño compartido con cerámica piso techo.

Las casas de 82 metros cuadrados cuentan con sala comedor, sala de estar, cocina en estilo americano muebles altos y bajos mesones en granito en la segunda planta cuenta con dos dormitorios que comparten un baño con cerámica piso techo y grifería Edesa adicional cuenta con un dormitorio máster con baño privado de las mismas características.

Los flujos que se esperan recibir por las comisiones de las ventas de las casas del proyecto antes mencionado se resumen a continuación:

	Valor Casa	Comisión	V. Comisión
Valor casas 54 metros	51000	3%	\$ 1.530,00
Valor casas 82 metros	76000	3%	\$ 2.280,00
Costo Membresías	2000		\$ 2.000,00

INGRESOS	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2021	AÑO 2022	AÑO 2023
Comisión Casas	\$ 23,500.00	\$ 24,300.00	\$ 66,400.00	\$ 66,400.00	\$ 72,000.00
Comisión Membresías	\$ 2,000.00	\$ 14,400.00	\$ 15,200.00	\$ 24,400.00	\$ 25,800.00
TOTAL INGRESOS	\$ 25,500.00	\$ 38,700.00	\$ 81,600.00	\$ 90,800.00	\$ 97,800.00
GASTOS					
SUELDOS	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00	\$ 2,400.00
PUBLICIDAD	\$ 5,600.00	\$ 11,500.00	\$ 14,200.00	\$ 15,000.00	\$ 15,000.00
COMISIÓN VENDEDORES	\$ 805.00	\$ 2,607.00	\$ 2,500.00	\$ 2,914.00	\$ 3,168.00
TOTAL GASTOS	\$ 8,805.00	\$ 26,507.00	\$ 39,100.00	\$ 39,314.00	\$ 40,568.00
INGRESOS NETOS	\$ 16,695.00	\$ 12,193.00	\$ 42,500.00	\$ 51,486.00	\$ 57,232.00
UTILIDAD TRABAJADORES 12%	\$ 2,004.75	\$ 1,463.16	\$ 5,100.00	\$ 6,178.32	\$ 6,867.84
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	\$ 14,690.25	\$ 10,729.84	\$ 37,400.00	\$ 45,307.68	\$ 50,364.16
IMPUESTOS RENTA 25%	\$ 3,672.56	\$ 2,682.46	\$ 9,350.00	\$ 11,326.92	\$ 12,591.04
TOTAL UTILIDAD	\$ 11,017.69	\$ 8,047.38	\$ 28,050.00	\$ 33,980.76	\$ 37,773.12
RESERVA LEGAL	\$ 1,389.42	\$ 807.02	\$ 2,805.00	\$ 3,397.69	\$ 3,777.24
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 9,628.27	\$ 7,240.36	\$ 25,245.00	\$ 30,583.07	\$ 33,995.88
INYECCION CAPITAL SOCIOS	\$ 9,000.00	\$ 8,000.00	\$ 10,000.00	\$ 11,000.00	\$ 11,000.00

FINANZA 2018 \$ 280,379.88

AMORTIZACION PERSONA EN AÑOS \$216,264.76 \$178,896.21 \$130,865.44 \$75,794.78 \$ 40,453.60

MARCLUB S.A.

Este Club se encuentra ubicado en Punta Blanca provincia de Santa Elena en la entrada 5 por la ruta del spondylus y cuenta con las siguientes instalaciones piscinas, toboganes, 2 restaurantes, 3 jacuzzis, sala de televisión, bar, canchas múltiples, karaoke.

PROMOTORAPYT S.A. (Promotora PYT), es la encargada de comercializar una membresía ejecutiva a un costo de US\$ 4.500 y Promotora PYT recibirá una comisión de US\$ 2.000 más Iva, esta membresía la podemos financiar con crédito directo con una entrada de US\$ 450 y 24 cuotas de US\$ 216, por tal motivo si vendemos 6 membresías mensuales se incrementará mes a mes la comisión y las cuotas mensuales.

Adicional es importante mencionar que tenemos varios socios estratégicos que nos ayudan con la publicidad y recibirán un valor correspondiente al 32,5% del total de la comisión por membresía cerrada.

APORTES DE ACCIONISTAS

Los socios aportaran el capital con un cheque al final de cada periodo para cumplir con lo establecido en el flujo para cubrir la pérdida. Cuyo valor será de US\$ 51.000 distribuidos de acuerdo como se muestra en el estado de ingresos y gastos proyectado.

13. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 12 de septiembre de 2019; no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

15. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos y aprobados por la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

16. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGO

16.1 Factores de riesgo

La Gerencia es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgos más relevantes para la compañía, en base a una metodología de evaluación continua se administran una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación y variaciones de mercado.

16.1.1 Riesgos propios y específicos

Riesgo de tipo de cambio

La compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

16.1.2 Riesgo sistemático de mercado

Riesgo de interés

La compañía se ve expuesta a un riesgo normal, debido a que las operaciones financieras han sido realizadas a una tasa de interés variable, lo cual expone a la compañía de posibles pérdidas por variaciones en la tasa de interés, sin embargo, debe anotarse que las tasas de interés no han variado significativamente en el tiempo y al tener varios créditos no se evidencia posibles volatilidades de los costos financieras que causen pérdidas.

Riesgo de inflación

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores. En el caso que las estimaciones deban ser modificadas por cambios del entorno económico y financiero de las mismas, dichas modificaciones afectarán al periodo contable en el que se generen, y su registro contable se lo realizaría de forma prospectiva.
