

1. Operaciones

Es una Compañía constituida en la ciudad de Quito el 20 de enero del 2010, mediante resolución SC.IJ.DJC.Q.2010.227 del 29 de enero de 2010 inscrita en el registro mercantil el 11 de mayo del mismo año en la ciudad de Quito bajo el número 017257. El objeto principal de la compañía consiste en la Planificación, diseño, desarrollo, gestión administración y/o promoción inmobiliaria, compra venta, permuta, arrendamiento, comodato, parcelización y lotización de bienes inmuebles, para lo cual podrá comprar, enajenar hipotecar, gravar, subdividir, aportar a título de fideicomiso mercantil, ceder y disponer de bienes inmuebles, entre otras actividades.

Aprobación de los estados Financieros

Los Estados Financieros al 16 de abril del 2015 han sido emitidos por el gerente general y aprobados por la junta General de Socios con fecha 16 de abril del 2015.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) emitidas por el IASB (International Accounting Estándar Board) que han sido adoptadas en el 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 bajo el criterio del costo, en cumplimiento con las NIIF, la cual requiere el uso de estimaciones contables y exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía

Moneda Funcional

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresa 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.



Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Políticas Contables Significativas

Efectivo y equivalentes de efectivo

Caja y bancos están definidos como efectivo y depósitos en bancos, fácilmente convertibles en montos conocidos de caja, con riesgo insignificante de cambios en el valor.

Activos y Pasivos Financieros

Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, préstamos y cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, activos mantenidos hasta su vencimiento y activos disponibles para la venta los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas y otros pasivos financieros la clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. Se determina la clasificación de los activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2014, 2013 la compañía mantuvo activos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar de igual forma, la compañía solo pasivos financieros en la categoría de otros pasivo financieros

Cuentas por cobrar: Representado en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a clientes, y otras cuentas por cobrar proveedores. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo se incluye en el activo corriente, excepto por los vencimientos mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos Financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con instituciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras se incluye en el pasivo corriente, excepto por los vencimientos mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Promociones Inmobiliarias los Valles S.A. Prominval reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y/o cuando se compromete a comprar o vender un activo o pagar un pasivo.



Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Políticas Contables Significativas

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 sea designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

Medición Posterior

Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se mide al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Promociones Inmobiliarias los Valles S.A. Prominval presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría.

Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes, por la compra de productos terminados en el curso normal del negocio estas cuentas se registran a su valor nominal y se determina el costo amortizado, no generan intereses y el plazo promedio de recuperación menor a un año. Si se espera cobran en un plazo menor a un año se clasifica como activo corriente caso contrario se registra como activo no corriente.

Cuentas por relacionadas: corresponden principalmente a reembolsos de gastos incurridos por la compañía por cuenta de sus relacionadas, estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado considerando que su cobro es el corto plazo.

Otros pasivos financieros: posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. En específico Promociones Inmobiliarias los Valles S.A. Prominval presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Préstamos con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable pues están pactadas a las tasas de interés vigentes en el mercado al momento de la transacción, luego se registran a su costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos en el momento de su contratación. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, en el rubro de gastos financieros.

Cuentas por pagar comerciales y otras: son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal del negocio se reconoce a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderas hasta un año.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Políticas Contables Significativas

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin tener sustancialmente los riesgos o beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en acuerdos o contratos se han eliminado.

Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizables cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación de los activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario a cada fecha de cierre.

Notas a los Estados Financieros (Continuación)

Políticas Contables Significativas

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Deterioro de activos no financieros (activos fijos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en 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 obtendrá de su venta o su valor de uso.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros debido a que no se han observado indicios significativos de deterioro.

Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas reconocidas en el patrimonio, las cuales se reconocen en otros resultados integrales.

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 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% en caso de que las utilidades sean reinvertidas.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro en vigencia el pago de un impuesto mínimo de impuesto a la renta cuya base está de acuerdo a las cifras reportadas en 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 el caso de que el impuesto a la renta causado sea inferior al impuesto mínimo determinado, este último se convertirá en impuesto definitivo.

Impuesto a la renta diferido

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 evidenciados en el 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.

Los impuestos a la renta diferidos activos solo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuesto a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperan en el tiempo

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece para las sociedades anónimas una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad líquida anual para la constitución de la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas y puede ser distribuida entre los accionistas, en caso de liquidación de la Compañía.

Reserva Facultativa

La ley faculta o permite que las utilidades líquidas del ejercicio la Compañía destine un porcentaje para formar una reserva legal o facultativa. La Junta General de Accionistas decide el porcentaje y el fin específico de este fondo

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus bienes en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos que fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos ni a mantener un control sobre los mismos.

Políticas Contables Significativas

Reconocimiento de costos y gastos

El costo de ventas, que corresponde al costo de productos terminados, de los bienes que comercializa la Compañía, se registra cuando se entregan los bienes, mediante escritura pública de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Utilidad por acción básica

La utilidad por acción básica ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones comunes en circulación a la fecha del estado de situación financiera.

Estimaciones y criterios contables significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la compañía se basan 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 información 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:

- **Vida útil de propiedad, maquinaria, muebles y equipo** Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se vea disminuida.

Políticas Contables Significativas

Normas internacionales emitidas aun no vigentes

A continuación se enumeran las Normas Internacionales emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros. En este sentido, se indican las Normas emitidas que la Compañía posiblemente aplicará en el futuro. La Compañía tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, si es que les son aplicables.

A la fecha de emisión de los estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación

NORMA	Titulo	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7 Estado de Flujos Efectivos	Existe una propuesta de modificación a la NIC 7 sobre información a revelar y que básicamente pretende informar a través de una conciliación de los importes de los saldos iniciales y finales de los estados de situación financiera para cada partida que haya generado flujos de efectivo clasificados como actividades de financiación. Se deberá revelar también las retenciones sobre el efectivo y sus equivalentes, incluyendo pasivos	

fiscales que surjan en el momento de la repatriación de saldos de efectivo.

NIC	12	Se espera comentarios a la propuesta del proyecto de norma, reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de Enero de 2015
Impuestos diferidos			
NIIF	9	La nueva revisión busca reemplazar la NIC 39 Instrumentos financieros reconocimiento y mediación adoptando un modelo lógico para la clasificación y medición así como una sola visión de modelo de directorio (pérdida esperada) y un enfoque reformado de contabilidad de coberturas	1 de Enero de 2015
Instrumentos financieros:			
Clasificación y medición			

La administración estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no generara un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el efectivo y equivalente de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	2014	2013
	<i>(U.S. Dólares)</i>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	199,871	199,871
	199,871	199,871

La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales; los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses. Así también la caja constituye fondos destinados para adquisiciones menores que son mantenidos en la Compañía.

4. Inversiones

4

Al 31 de diciembre de 2014, la compañía mantiene el siguiente detalle de inversiones:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Fiducia Plaza del Valle	0	188.933
Fiducia Plaza Bella	0	20.000
Inversión Bco Internacional	198.384	0
Inversión Bco Solidario	130.000	0
	328.384	208.933

5. Cuentas por Cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Cientes	\$ 7.747	\$ 222.605
Otras cuentas por cobrar	48.620	232.350
Compañías relacionadas	5.799	4.154
	\$ 62.166	\$ 459.109

Las cuentas por cobrar clientes registran los anticipos recibidos por varios clientes por las compras de casas (No. 43) del proyecto Valencia Plaza, sobre los cuales se mantienen documentos que garantizan su cobrabilidad como son las promesas de compra venta.

Las otras cuentas por cobrar corresponden a anticipos entregados a los proveedores.

Las Compañías Relacionadas corresponde a anticipos entregados a nombre de Constructora Ibérica.

6. Impuestos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los impuestos se formaban de la siguiente manera:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario IVA	\$ 80.835	\$ 140.907
Retenciones en la fuente Impuesto a la Renta	\$ 95	\$ 2.087
Anticipo Impuesto a la Renta	\$ 9.848	\$ 5.015

Total	\$	90.414	\$	148.009
-------	----	--------	----	---------

Conciliación tributaria Contable

A continuación se presenta un resumen de la conciliación contable según estados financieros y su correspondiente gasto por impuesto a la renta

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad (Pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	\$ 300.997	\$ 45.303
15% participación trabajadores	(45.150)	
Gastos No deducibles		7.061
Amortización de Perdidas		
Ingresos Excentos		
Utilidad Gravable	255.848	52.364
Impuesto a la renta causado	56.286	11.520
Anticipo calculado	15.144	14.651
Impuesto a la renta determinado	46.803	3.186
Impuesto a la renta diferido		
Total	\$ 261.509	\$ 58.681

6. Construcciones en curso

El movimiento de las Construcciones en curso, por los años terminados el 31 de Diciembre 2014, es como sigue:

	Saldos al 31 de Diciembre de 2013	Adiciones	Ventas	Saldos al 31 de Diciembre de 2014
Construcciones en curso				
Valencia Plaza	1.272.946	\$ -	1180969	\$ 91.977
Naranjos Plaza	\$ 143.895	\$ 15.414	\$ -	\$ 159.309
Cerezos Plaza	\$ 195.091	\$ 4.533	\$ -	\$ 199.624
	\$ 1.611.932	\$ 19.947	\$ (1180969)	\$ 450.910

Total	\$	90.414	\$	148.009
-------	----	--------	----	---------

Conciliación tributaria Contable

A continuación se presenta un resumen de la conciliación contable según estados financieros y su correspondiente gasto por impuesto a la renta

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad (Perdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	\$ 300.997	\$ 45.303
15% participación trabajadores	(45.150)	
Gastos No deducibles		7.061
Amortización de Perdidas		
Ingresos Excentos		
Utilidad Gravable	255.848	52.364
Impuesto a la renta causado	56.286	11.520
Anticipo calculado	15.144	14.651
Impuesto a la renta determinado	46.803	3.186
Impuesto a la renta diferido		
Total	\$ 261.509	\$ 58.681

6. Construcciones en curso

El movimiento de las Construcciones en curso, por los años terminados el 31 de Diciembre 2014, es como sigue:

	Saldos al 31 de Diciembre de 2013	Adiciones	Ventas	Saldos al 31 de Diciembre de 2014
Construcciones en curso				
Valencia Plaza	1.272.946	\$ -	1180969	\$ 91.977
Naranjos Plaza	\$ 143.895	\$ 15.414	\$ -	\$ 159.309
Cerezos Plaza	\$ 195.091	\$ 4.533	\$ -	\$ 199.624
	\$ 1.611.932	\$ 19.947	\$ (1180969)	\$ 450.910

7. Propiedades, Planta y Equipos

El movimiento de las propiedades, planta y equipos, por los años terminados el 31 de Diciembre, es como sigue:

	Saldos al 31 de Diciembre de 2013	Adiciones	Ventas	Saldos al 31 de Diciembre de 2014
Equipo Cómputo	865		-	865
Muebles y enseres	0	505	-	505
(-) Depreciación acumulada	(488)		-	(488)
	<u>\$ 377</u>	<u>505</u>	<u>\$</u>	<u>\$ 882</u>

Los movimientos al 31 de diciembre de 2013 son los siguientes:

8. Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	\$ 95.320	\$ 112.235
	<u>\$ 95.320</u>	<u>\$ 112.235</u>

9. Obligaciones Fiscales

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

2014	2013
------	------

	<i>(US Dólares)</i>	
Retenciones en la fuente de renta por pagar	\$ 4.706	\$ 4.856
Retenciones en la fuente de Iva	\$ 18	\$ 409
Impuesto a la renta por pagar	\$	\$ 11.520
	<u>\$ 4.724</u>	<u>\$ 16.785</u>

10. Anticipo de Clientes

El movimiento de los pasivos acumulados por los años terminados el 31 de Diciembre 2014, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo de clientes	172.470	1.025.993
	<u>172.470</u>	<u>1.025.993</u>

11. Otras cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Compañías Relacionas	\$ 200.019	\$ 1.043.265
Otros	\$ 255.594	\$ 128.065
	<u>\$ 455.613</u>	<u>\$ 1.171.330</u>

13. Capital suscrito y pagado

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 el capital suscrito pagado consiste de 25.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 de valor unitario

14. Reformas tributarias y aspectos societarios

El Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece entre sus principales aspecto que:

Los dividendos o utilidades distribuidas a favor de personas naturales residentes en el Ecuador constituyen ingresos gravados para quien los percibe, debiendo por lo tanto efectuarse la correspondiente retención en la fuente por parte de quien los distribuye.

Los dividendos y utilidades calculados después del pago del Impuesto a la Renta distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de