

PROINMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

Proinmobiliaria S.A., en adelante "La Compañía", es una organización constituida en el año 1992, cuyo objeto social es la intermediación, mandato inmobiliario, actividades mobiliarias y comerciales.

Los ingresos de la compañía son básicamente por comisiones recibidas de la venta de proyectos inmobiliarios promocionados por las compañías del grupo y por otros promotores inmobiliarios. Las comisiones por venta de propiedades oscilan entre el 3% y 5% del valor de las propiedades vendidas.

La Compañía tiene principalmente cuatro líneas de negocios:

- Comercialización de proyectos inmobiliarios propios
- Comercialización de proyectos inmobiliarios de terceros calificados (reconocidos), por los que comisiona.
- Comercialización de inmuebles mandato (usados), por los que comisiona.
- Gerencia de proyectos (asesoramiento de acuerdo al mercado), por lo que comisiona.

Actualmente la Compañía trabaja con Proyectos VIP (Vivienda de Interés Público / Hasta US\$70 mil el costo de la vivienda) y con Proyectos VIS (Vivienda de Interés Social / Hasta US\$40 mil el costo de la vivienda).

La Compañía mantiene un capital de US\$2.400, distribuido entre los accionistas de la siguiente manera:

<u>Accionistas</u>	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Wright Duran Ballen Walter	1,200	50,00
Barra Marcel Esteban	300	12,50
Barra Marcel Ignacio	300	12,50
Barra Marcel José Miguel	300	12,50
Marcel Arteta Isabel Noemi	300	12,50
Total	2,400	100,00

La oficina de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito, en la calle Bello Horizonte E10-15 y Avenida 6 de Diciembre, oficina Proinmobiliaria.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera versión PYMES (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 2.2 Moneda funcional y de presentación** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF PYMES sección 26, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la sección 20, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la sección 13 o el valor en uso de la sección 27.

Adicionalmente, dentro del alcance de los párrafos 11.27 al 11.32 a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Es un precio cotizado para un activo (o un activo similar) en un mercado activo. Éste suele ser el precio comprador actual.

Nivel 2: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1; el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable.

Nivel 3: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en los niveles 1 y 2; se estimará el valor razonable utilizando otra técnica de valoración.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

- 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, 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.

- 2.5 Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

2.6 Propiedades, planta y equipos

- 2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento. Las partidas de propiedad, planta y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. La propiedad, planta y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. Cualquier ganancia o pérdida en la disposición de un componente de la propiedad, planta y equipo (calculada como la diferencia entre el producto neto de la enajenación y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

- 2.6.2 Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, las partidas de propiedad, planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles** - La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil para cada componente de muebles y equipos.

Las vidas útiles estimadas para el período actual son las siguientes:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y enseres, y equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

2.7 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.7.1 Impuesto 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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales.

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.8 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.9 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.10 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.11 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

2.11.1 Prestación de servicios - Se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad, b) Es probable que la compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción; c) El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y, d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

La Compañía reconoce los ingresos por comisiones ganadas cuando se cumple las siguientes condiciones: a) El cliente firma la promesa de compra del inmueble ofertado, y b) El cliente ha pagado un porcentaje del valor del inmueble que se encuentra establecido en la promesa de compra del activo. La Compañía recibe anticipos de sus clientes que son clasificados en el rubro otras cuentas por pagar, los mismos que son transferidos a los promotores inmobiliarios en plazos que no superan los 180 días.

2.12 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contempla la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

- 2.14 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- 2.14.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Son activos 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.

- 2.14.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- 2.14.3 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

- 2.15 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera

2.15.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.15.2 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.16 Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para PYMES, aún no implementadas - En mayo de 2015, el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES). Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

Las modificaciones a las NIIF para PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son de los tipos siguientes:

- (a) Tres cambios significativos.
- (b) Doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas.
- (c) Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para PYMES que se permiten solo en casos especiales.
- (d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición.
- (e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición.
- (f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual.

Cambios significativos en la NIIF para PYMES

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- (a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- (b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.
- (c) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6.

Otros cambios en la NIIF para PYMES

NIIF nuevas y revisadas

El IASB realizó doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

Exenciones nuevas

FC239 El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- (a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).
- (b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243).
- (c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para las PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado

El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para PYMES:

- (a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12.
- (b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios.
- (c) El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir.
- (d) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

Estas modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero del 2017.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros, en conformidad con NIIF para PYMES, requieren 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.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- 3.2 Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipos** - La estimación de las vidas útiles se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Caja chica	393	393
Banco Pichincha C.A.	10,367	44,461
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para La Vivienda Pichincha	9,226	409
Banco de la Producción S.A.	3,156	-
Banco del Pacifico S.A.	<u>1,378</u>	<u>1,831</u>
Total	<u>24,520</u>	<u>47,094</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 18)	1,577,901	996,259
Clientes	233,812	235,542
Ingresos por facturar clientes no relacionados (1)	121,154	87,578
Clientes mandato terceros	11,658	11,658
(-) Provisión para cuentas incobrables	<u>(33,735)</u>	<u>(38,843)</u>
Subtotal	1,910,790	1,292,194

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Empleados	55,533	26,707
Anticipo a proveedores	-	2,317
Otras cuentas por cobrar	11,509	9,994
Subtotal	67,042	39,018
Total	<u>1,977,832</u>	<u>1,331,212</u>

- (1) Al 31 de diciembre 2018 y 2017, corresponde a provisiones de ingresos por comisiones pendientes de ser facturadas. El importe se genera en base a reportes internos que muestran el avance estimado de los servicios realizados por comisiones de ventas al cierre del periodo 2018.

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Lote N° 15 - Viña Chiche	25,987	26,000
Lote N° 86 - Troje Norte	-	25,715
Casa N° 171 - Altos De La Colina	-	53,723
Casa N° 45 - Altos De La Colina	-	43,700
Lote N° 60 - Troje Norte	-	11,153
Total	<u>25,987</u>	<u>160,291</u>

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Un resumen de propiedad, planta y equipos es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo o valuación	939,825	940,690
Depreciación acumulada	(291,576)	(263,739)
Total	<u>648,249</u>	<u>676,951</u>

Los movimientos del costo y depreciación acumulada de propiedad, planta y equipos son como sigue:

<u>Costo:</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Instalaciones Rótulos</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	529,662	190,282	86,153	77,477	51,318	2,138	937,030
Adiciones	-	-	1,001	2,659	-	-	3,660
Saldo al 31 de diciembre de 2017	529,662	190,282	87,154	80,136	51,318	2,138	940,690
Adiciones	-	-	335	938	1,480	-	2,753
Bajas	-	-	-	-	(1,480)	(2,138)	(3,618)
Saldo al 31 de diciembre de 2018 (1)	529,662	190,282	87,489	81,074	51,318	-	939,825
<u>Depreciación acumulada:</u>							
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(58,246)	(54,294)	(73,063)	(36,094)	-	(231,697)
Depreciación	-	(19,028)	(3,976)	(3,287)	(5,751)	-	(32,042)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(77,274)	(58,270)	(76,350)	(41,845)	-	(253,739)
Depreciación	-	(19,028)	(3,465)	(2,358)	(2,986)	-	(27,837)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	(96,302)	(71,735)	(78,708)	(44,831)	-	(291,576)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2017	529,662	113,008	18,884	3,786	9,473	2,138	676,951
Saldos netos al 31 de diciembre de 2018	529,662	93,980	15,754	2,366	6,487	-	648,249

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existe una hipoteca sobre el inmueble ubicado en Calle Bello Horizonte E10-15 y Av. 6 de Diciembre, en Quito, donde funcionan las oficinas de la Compañía, otorgada como garantía de obligaciones bancarias. (Ver Nota 9)

8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>		
Cuentas por pagar compañías relacionadas (Nota 18)	706,811	135,632
Anticipos recibidos de clientes	443,691	375,877
Anticipos recibidos compañías relacionadas (Nota 18)	227,744	472,370
Proveedores	206,656	266,496
Cuentas por pagar accionistas (Nota 18)	129,169	180,826
Otras cuentas por pagar	-	143
Total	<u>1,714,071</u>	<u>1,431,344</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	1,578,205	1,055,467
No corriente	135,866	375,877
Total	<u>1,714,071</u>	<u>1,431,344</u>

9. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a un préstamo otorgado por Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para La Vivienda Pichincha a una tasa nominal de 9.76% en 2018 (9.76% para el año 2017), con vencimiento en el año 2025, dicho préstamo se encuentra garantizado con la hipoteca de un inmueble propiedad de la Compañía. (Ver Nota 7)

Una reconciliación de pasivos por actividades de financiamiento es como sigue:

	<u>Enero 1, 2018</u>	<u>Flujo de Efectivo</u>	<u>Diciembre 31, 2018</u>
<u>Préstamos bancarios:</u>			
Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito Para La Vivienda Pichincha	273,317	78,601	351,918

ESPACIO EN BLANCO

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i><u>Beneficios sociales:</u></i>		
Obligaciones con el IESS	16,341	13,448
Préstamos de empleados con el IESS	9,882	6,480
Décimo tercer sueldo	7,791	5,025
Décimo cuarto sueldo	6,551	6,649
Participación de trabajadores	<u>2,901</u>	<u>2,325</u>
Subtotal	43,466	33,927
Sueldos por pagar	47,260	8,662
Otras obligaciones con empleados	<u>4,568</u>	<u>6,718</u>
Total	<u>95,294</u>	<u>49,307</u>

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Jubilación patronal	126,682	104,231
Bonificación por desahucio	<u>69,774</u>	<u>60,433</u>
Total	<u>196,456</u>	<u>164,664</u>

11.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	104,231	43,364
Costo de los servicios del período corriente	24,474	19,281
Costo por intereses, neto	5,078	4,229
Reversión de reserva por trabajadores salidos	(7,101)	-
Provisión cesión trabajadores	-	44,650
Ganancias actuariales	-	(3,565)
Beneficios pagados	-	(3,728)
Saldos al final del año	<u>126,682</u>	<u>104,231</u>

11.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	60,433	23,379
Costo de los servicios del período corriente	11,390	8,642
Costo por intereses neto	2,793	2,449
Reversión de reserva por trabajadores salidos	(4,842)	-
Provisión cesión trabajadores	-	28,940
Ganancias actuariales	-	(1,487)
Beneficios pagados	-	(1,490)
Saldos al final del año	<u>69,774</u>	<u>60,433</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
	%	%
Tasa(s) de descuento	8,21	8,34
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3,91	3,97

12. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

12.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente - crédito tributario impuesto a la renta	24,405	5,508
IVA en compras	2,977	1,984
Retenciones de IVA	<u>1,201</u>	<u>1,119</u>
Total activos por impuestos corrientes	<u>28,583</u>	<u>8,611</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
IVA por pagar	53,904	17,960
Retenciones en la fuente por pagar	5,677	4,640
Retenciones IVA por pagar	1,509	1,248
Impuesto a la renta por pagar	<u>461</u>	<u>-</u>
Total pasivos por impuestos corrientes	<u>61,551</u>	<u>23,848</u>

12.2 Conciliación tributaria contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	13,959	13,173
Ingresos exentos	(7,102)	-
Gastos no deducibles por ingresos exentos	7,032	-
Participación trabajadores ingresos exentos	10	-
Gastos no deducibles	56,770	12,492
Amortización pérdidas tributarias	<u>(17,667)</u>	<u>(6,416)</u>
Utilidad gravable	53,002	19,249
Impuesto a la renta causado (2)	<u>13,251</u>	<u>4,235</u>
Anticipo calculado (1)	<u>15,171</u>	<u>13,538</u>
Impuesto a la renta reconocido en resultados	<u>15,171</u>	<u>13,538</u>

- (1) A partir del 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Si el anticipo calculado es menor que el impuesto a la renta compensando, este último debe ser declarado y pagado.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta para el año 2017 se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25). A partir del 2018 el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, si se incumple con el deber de informar la composición societaria la tarifa impositiva se incrementará al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

12.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	(5,508)	1,355
Ajuste de años anteriores (1)	(8,518)	-
Provisión del año	15,171	13,538
Pagos efectuados (2)	<u>(25,550)</u>	<u>(20,401)</u>
Saldo al final del año	<u>(24,405)</u>	<u>(5,508)</u>

(1) Ajuste de saldos iniciales efectuado por la administración de la Compañía.

(2) Corresponde retenciones en la fuente pagadas durante el año 2018.

12.4 Saldos del impuesto diferido

	<u>Saldos al comienzo del año</u>	<u>Reconocido en los resultados</u>	<u>Reconocido directamente en patrimonio</u>	<u>Saldos al final del año</u>
<i>Activos (pasivos) por impuestos</i>				
<i>Diferidos en relación a:</i>				
Pérdidas tributarias no utilizadas	34,485	(13,423)	-	21,063
Provisión de jubilación patronal	-	7,388	395	7,783
Provisión de bonificación por desahucio	-	3,546	119	3,665
Total	<u>34,485</u>	<u>(2,489)</u>	<u>514</u>	<u>32,511</u>

12.5 Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera. A continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

- Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:
- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

- Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda, efectivamente, de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Impuesto a la renta

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Anticipo de impuesto a la renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

13. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de sistemas de información, administrados por el Contador General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

14.1.1 Riesgo de crédito - Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por dos clientes. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado.

14.1.2 Riesgo de liquidez - El flujo de operaciones de la Compañía depende de los recursos que recibe de sus clientes para cubrir las actividades relacionadas con capital de trabajo.

14.1.3 Riesgo de financiamiento - En razón de que la Compañía para financiar los gastos de capital, la Compañía tienen que recibir flujo de Clientes y si es necesario de sus accionistas.

14.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado:</u>		
Efectivo y bancos (Nota 4)	24,520	47,094
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	1,977,832	1,331,212
Total	<u>2,002,352</u>	<u>1,378,306</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado:</u>		
Préstamos (Nota 9)	351,918	273,317
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 8)	1,714,071	1,431,344
Total	<u>2,065,989</u>	<u>1,704,661</u>

- 14.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

15. PATRIMONIO

- 15.3 Capital asignado** - El capital asignado consiste en el valor por el cual la Compañía fue autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para operar en el país.

Un resumen del capital es como sigue:

	<u>Valor</u>	<u>%</u>
Wright Duran Ballen Walter Irving Lloyd	1,200	50.00
Barra Marcel Esteban	300	12.50
Barra Marcel Ignacio	300	12.50
Barra Marcel José Miguel	300	12.50
Marcel Arteta Isabel Noemí	300	12.50
Total	<u>2,400</u>	<u>100.00</u>

- 15.3 Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Ésta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

- 15.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	402,736	400,508
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (1)	(150,706)	(150,706)
Total	<u>252,030</u>	<u>249,802</u>

- (1) Los saldos de las cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

16. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Ingresos operativos:</u>		
Ingresos por facturar (1)	548,252	362,376
Proyectos de terceros	258,825	148,629
Mandato particular	236,733	112,512
Comisión proyectos propios	190,099	53,408
Gerencia de proyectos	180,841	161,275
Ingresos por ferias	54,182	74,448
Intereses ganados	38,830	38,799
Trámites legales	30,451	37,953
Otros ingresos por avalúos	<u>1,116</u>	<u>2,120</u>
Total	<u>1,539,329</u>	<u>991,520</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a provisiones de ingresos por comisiones pendientes de ser facturadas. El importe se genera en base a reportes internos que muestran el avance estimado de los servicios realizados por comisiones de ventas al cierre del periodo 2018.

ESPACIO EN BLANCO

17. GASTOS POR NATURALEZA

Un resumen de los gastos es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Gastos de ventas:</u>		
Comisiones	230,499	172,814
Sueldos	141,835	133,343
Beneficios sociales	102,263	74,214
Ferías	71,615	47,955
Gastos de ventas varios	64,156	479
Contribuciones	45,282	37,205
Arriendo	16,920	13,145
Freelance	14,629	22,983
Publicidad	12,598	20,179
Servicios	6,652	20,550
Mantenimiento	4,785	602
Suministros	2,101	2,057
Servicios básicos	1,274	2,218
Alícuota	538	3,449
Impuestos	411	1,048
Provisión desahucio	-	9,819
Por reembolsar	-	3,281
Subtotal	<u>715,558</u>	<u>565,341</u>
<u>Gastos de administración:</u>		
Beneficios sociales	413,787	149,394
Sueldos	147,373	150,494
Impuestos y contribuciones	65,848	41,980
Comisiones	49,605	60,646
Honorarios	28,924	10,185
Depreciaciones	27,837	32,042
Jubilación patronal	24,474	13,594
Servicios básicos	12,151	12,861
Gastos generales	11,565	10,049
Movilización	9,760	5,046
Mantenimiento	6,382	9,099
Suministros	5,749	4,886
Participación trabajadores	2,463	2,325
Trámites legales	-	3,843
Subtotal	<u>805,918</u>	<u>506,444</u>

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Gastos financieros:</u>		
Intereses financieros	45,739	35,806
Gastos financieros jubilación patronal y desahucio	7,872	-
Comisiones financieras	618	884
Subtotal	54,229	36,690
<u>Otros (ingresos) gastos, neto:</u>		
Otros ingresos y subtotal	(50,335)	(130,128)
Total	<u>1,525,370</u>	<u>978,347</u>

18. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas es el siguiente:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<u>Cuentas por cobrar compañías relacionadas:</u>		
Ingresos por facturar	427,098	274,797
Viviensa S.A.	376,406	440,328
Fideicomiso Mercantil Troje Norte	314,656	71,861
Fideicomiso Navarra Town Houses III	211,792	-
Fideicomiso Altos de la Colina	98,348	-
Fideicomiso Arupos De La Hacienda Uno	59,357	1,386
Proparqueos Cia. Ltda.	40,596	-
Fideicomiso Cerros de Cumbaya	18,225	2,825
Fideicomiso Los Ceibos	11,003	-
Fideicomiso Consultorios II Hospital De Los Valles	5,719	330
Fideicomiso Navarra Town Houses	3,991	6,122
Fideicomiso Navarra Town Houses II	2,374	16,654
Hospiclean S.A.	1,617	-
Replay S.A.	1,352	950
Qualisabor S.A.	1,004	-
Fideicomiso Rancho San Francisco	548	15,842
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altos Dos	-	6,932
Inmobiliaria Cielo Inmocielo S.A.	-	84,342
Corporación Equinoccio Inmoequinoccio S.A.	-	40,276
Promotora Equinoccio S.A. Proequinoccio	-	33,614
Otros	3,815	-
Total	<u>1,577,901</u>	<u>996,259</u>

	31/12/18	31/12/17
<u>Cuentas por pagar compañías relacionadas:</u>		
Promotora Equinoccio S.A. Proequinoccio	430,528	19,000
Inmobiliaria Navarra Inmonavarra S.A.	195,724	-
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altos Dos	24,110	-
Fideicomiso Navarra Town Houses	21,670	12,000
Codinca S.A.	13,243	13,243
Fideicomiso Altos de la Colina	10,079	6,492
Fideicomiso Rancho San Francisco	6,244	7,768
Fideicomiso Suite	1,836	1,836
Proparqueros Cía. Ltda.	1,500	645
Bueno Villacorta Maria Elena	516	648
Sensuities	-	74,000
Otros	1,361	-
Subtotal	706,811	135,632
<u>Anticipos compañías relacionadas:</u>		
Fideicomiso Navarra Town Houses III	95,467	44,000
Fideicomiso Los Ceibos	50,000	-
Fideicomiso Riveras de Quitumbe	31,729	-
Fideicomiso Cumbres de Navarra	19,323	-
Fideicomiso Navarra Town Houses	15,225	68,147
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altos Dos	15,000	15,000
Navarra II - Custodio	1,000	180,672
Fideicomiso Navarra Town Houses II	-	110,280
Fideicomiso Altos de la Colina	-	52,036
Fideicomiso Arupos De La Hacienda Uno	-	1,235
Fideicomiso Mercantil Troje Norte	-	1,000
Subtotal	227,744	472,370
<u>Cuentas por pagar accionistas:</u>		
Barra Ignacio	59,961	56,674
Walter Wright Duran Ballen	28,819	53,554
Barra Castells Miguel	27,790	57,999
Barra Esteban	5,636	5,636
Isabel Marcel Arteta	5,636	5,636
Miguel Barra Marcel	1,327	1,327
Subtotal	129,169	180,826
Total	1,063,724	788,828

19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 16, de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 16, de 2019 y serán presentados a su junta para aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.
