

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

Compañía	-	CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.
US\$	-	Dólares estadounidenses
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IR	-	Impuesto a la renta

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

Guayaquil, 08 de Agosto del 2017

**a. Informe sobre la Auditoría de los estados financieros –****Opinión con Salvedades**

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto descrito en la sección *Fundamentos de la Opinión con Salvedades* de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A. al 31 de Diciembre del 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Fundamentos de la Opinión con Salvedades –**

3. Debido a que nuestra contratación como auditores independientes se produjo en Septiembre del 2016, no presenciamos el inventario físico de las existencias al cierre del año 2015, y en razón de que no pudimos aplicar otros procedimientos alternativos de auditoría, no pudimos satisfacernos de la razonabilidad de las existencias de los inventarios a esa fecha valoradas en US\$370.861, así como de los eventuales efectos, si los hubiere, sobre el costo de ventas del año 2016.
4. Tal como se menciona en la Nota 12 de los estados financieros adjuntos, la Compañía incluye en el rubro activos diferidos, gastos incurridos en la etapa pre-operativa en años anteriores, conforme lo determinan las políticas tributarias.

A los Señores Accionistas de  
**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**  
Guayaquil, 08 de Agosto del 2017

5. Al cierre del año 2016 la Compañía no efectuó el estudio actuarial, practicados por profesionales actuariales independientes, para la determinación de las provisiones de jubilación patronal y bonificación por desahucio, por tanto los Estados financieros adjuntos no incluyen los efectos relacionados con dichos pasivos laborales requeridos por la Norma Internacional de Contabilidad NIC 19 – Beneficios a empleados. En consecuencia los pasivos laborales de largo plazo, los Resultados acumulados y el Resultado del ejercicio están afectados en montos que no hemos podido cuantificar.
6. Hemos realizado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A. de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de éticas de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

**Párrafos de énfasis –**

7. La Compañía forma parte de las empresas del Grupo Eljuri, las empresas que conforman el mencionado grupo económico se dedican a la importación y comercialización de artículos de lujo, licores, equipos celulares, tecnológicos y electrodomésticos, así como la construcción de viviendas y explotación de bienes inmuebles, entre otros. La operación de la Compañía está relacionada con la construcción y comercialización de viviendas.

**Otro asunto –**

8. Los estados financieros de CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A. correspondientes al año terminado al 31 de Diciembre del 2015 fueron auditados por otro auditor cuyo informe, de fecha 28 de Abril del 2016, expresó una opinión sin salvedad sobre la razonabilidad de dichos estados financieros.

A los Señores Accionistas de  
CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.  
Guayaquil, 08 de Agosto del 2017

#### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los Estados financieros**

9. La Administración de CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
10. En la preparación de los estados financieros, la Administración de CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A. es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como Empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de Empresa en marcha, excepto si tienen intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
11. La Administración de CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A. es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

#### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los Estados financieros –**

12. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una distorsión significativa cuando existe. Las distorsiones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, de forma individual o en conjunto, puedan preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estos estados financieros.
13. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
  - 13.1. Identificamos y valoramos los riesgos de distorsiones significativas en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

A los Señores Accionistas de  
CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.  
Guayaquil, 08 de Agosto del 2017

- 13.2. Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
  - 13.3. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
  - 13.4. Concluimos sobre la adecuada utilización, por la Administración de la Compañía, del principio contable de Empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A. para continuar como Empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada (opinión con salvedades, opinión adversa o abstención de opinión). Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A. deje de ser una Empresa en funcionamiento.
  - 13.5. Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
  - 13.6. Somos los únicos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía, lo que permite la emisión de nuestra opinión de auditoría con salvedades.
14. Comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- b. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios –**
1. De acuerdo a disposiciones vigentes del Servicio de Rentas Internas (SRI) se emite por separado el Informe sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) de CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A. por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016.

A los Señores Accionistas de  
CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.  
Guayaquil, 08 de Agosto del 2017

2. El Informe sobre el Cumplimiento de las Normas y Medidas de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos por parte de CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A. por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016, se emite por separado.

*Excecon Cia. Ltda.*

Registro Nacional de Auditor Externo  
en la Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros - RNAE No.594

*Alfredo Porras Limones*

CPA Alfredo Porras Limones  
Socio de Auditoría  
Licencia Profesional No.7497

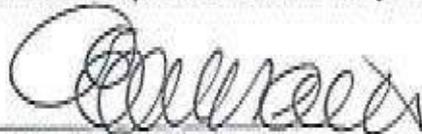
**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,574,509
Documentos y cuentas por cobrar		
Clientes	7	223,881
Compañías relacionadas	20	75,386
Impuestos y retenciones	17	56,851
Otras	8	496,573
		<u>852,691</u>
Inventarios	9	<u>9,872,439</u>
Total del activo corriente		<u>12,299,639</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Activos diferidos	12	906,563
Otros activos	11	301,422
Activo fijo, neto	10	262,046
Dépositos en garantías		3,240
Activos intangibles		<u>500</u>
Total del activo no corriente		<u>1,473,771</u>
Total del Activo		<u>13,773,410</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sra. Olga Eljuri Anton  
Representante Legal



CPA Mireia Garcia  
Contadora

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Sobregiros bancarios	6	116,308
Obligaciones financieras	14	1,909,987
Documentos y cuentas por pagar		
Proveedores	15	861,657
Compañías y Parte relacionada	20	7,500
Impuestos y contribuciones	17	24,914
Otras		4,964,499
		<u>5,858,570</u>
Impuesto a la renta	17	116,595
Pasivos acumulados		
Intereses por pagar	16	69,532
Beneficios sociales	18	241,042
		<u>310,574</u>
Total del pasivo corriente		<u>8,312,034</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Obligaciones financieras	14	<u>5,100,000</u>
Total del pasivo no corriente		<u>5,100,000</u>
Total pasivos		<u>13,412,034</u>
<b>PATRIMONIO (Véase estados adjuntos)</b>		361,376
Total del Pasivo y Patrimonio		<u>13,773,410</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Srta. Olga Eljuri Antón  
Representante Legal



---

CPA Mirella García  
Contadora

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2016
Ingresos de actividades ordinarias	21	7.095.047
Costo de ventas de actividades ordinarias		<u>(4.364.218)</u>
Margen bruto		2.730.829
Gastos de administración	22	(1.603.184)
Gastos de ventas	22	(398.794)
Gastos Financieros	22	(466.021)
Participación trabajadores en utilidades		<u>(39.424)</u>
		<u>(2.507.423)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta		223.406
Impuesto a la renta	17	<u>(116.595)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>106.811</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sra. Olga Eljuri Antón  
Representante Legal



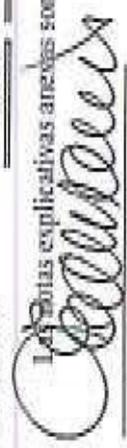
CPA Mirella García  
Contadora

**CONSTRUCTORA PROMORIZON S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aportes para fines especiales	Reservas legales	Resultados acumulados		Total
				Aplicación por valor de la MIE	Resultados acumulados	
Saldo al 1ro de Enero del 2015	80.000	-	-	(1.000)	(30.120)	38.880
Transferencias de cuentas patrimoniales	(80.000)	80.000	14.300		(55.180)	(38.880)
Aporte para fines especiales		78.000				78.000
Pérdida neta y resultado integral del año					(183.180)	(183.180)
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	80.000	126.000	14.300	(1.000)	(238.800)	(119.500)
Aporte para fines especiales		370.000				370.000
Amortización de capital	486.000	(486.000)				-
Utilidad neta y resultado integral del año					186.811	186.811
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	496.000	-	14.300	(1.000)	(181.989)	284.311

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



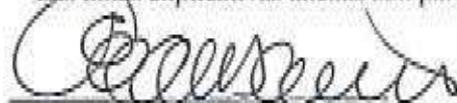
CPA Mónica García  
Contadora

Sra. Olga Elijuri Antón  
Representante Legal

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Notas	2016
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>		
Utilidad antes del Impuesto a la renta		223,406
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Amortizaciones		302,187
Provisión de intereses		69,532
Depreciación	10	67,073
Provisión de participación de trabajadores en las utilidades		39,424
		<u>701,622</u>
<b>Cambio en activos y pasivos:</b>		
Documentos y cuentas por cobrar		930,993
Activos pagados por anticipado		128,283
Inventarios		(810,723)
Documentos y cuentas por pagar		(388,930)
Pasivos acumulados		<u>108,544</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		669,769
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		
Incremento de activo fijo, neto	10	(22,063)
Disminución de depósitos en garantía		448
Disminución de otros activos, neto		<u>24,754</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		3,139
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>		
Aumento de obligaciones financieras	14	337,139
Aumento de capital		<u>370,000</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		707,139
<b>Aumento neto de efectivo</b>		<u>1,380,047</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>78,154</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>1,458,201</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sra. Olga Eljuri Antón  
Representante Legal



CPA Mireia García  
Contadora

## **CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía fue constituida el 8 de Octubre del 2010 en la ciudad de Santiago de Guayaquil, provincia del Guayas según escritura pública. De conformidad con la resolución No. SC.II.DJC.G.10.7433 emitida por la Superintendencia de Compañías de fecha 26 de Octubre del 2010 aprueba la constitución de la Compañía; su inscripción en el registro mercantil fue 5 de Noviembre del 2010 y tiene un plazo de duración de 50 años.

Su objetivo social es la de ejecutar actos, celebrar contratos, adquirir derechos y contraer obligaciones que estén directa e indirectamente relacionadas con la construcción y entrega, a título oneroso, de toda clase de edificaciones, viviendas, complejos habitacionales, edificios, condominios, urbanizaciones, plantas industriales, galpones, centros comerciales y estructuras. En la actualidad se dedica principalmente a la construcción, comercialización y desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Durán City" ubicado en el Km. 10 de la vía Durán - Tambo. A la presente fecha se encuentra mayormente terminada la urbanización "Amaranto", en construcción inicial la urbanización "Bromelia" y en etapa de preparación de terreno la urbanización "Camelia".

Durán City es un megaproyecto de 400 hectáreas, que comprende 31 urbanizaciones cerradas con seguridad privada. Cada urbanización cuenta con su propio club social, piscina de adultos y niños, cancha multi-deportivas, cancha de césped sintético, garita y cerramiento perimetral incluida un área comercial y recreacional.

Sus principales accionistas comprenden: persona natural y jurídica domiciliadas en Ecuador.

#### **Aprobación de estados financieros -**

La información contenida en los estados financieros al 31 de Diciembre del 2016 es responsabilidad de la Administración de la Compañía, los mismos que han sido emitidos con la autorización de fecha 10 de Marzo del 2017 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2016.

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 2.1. Bases de preparación de estados financieros =

##### a. Marco normativo de información financiera

Los presentes estados financieros de CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) las mismas que han sido adoptadas en 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. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

##### b. Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Compañía y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Compañía y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras o interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria, una vez se haya publicado, a partir de:
NIC 12	Reconocimiento de impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de Enero del 2017
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión	1 de Enero del 2018
NIIF 7	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de Enero del 2018
NIIF 4	Aplacación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4	1 de Enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros	1 de Enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos	1 de Enero del 2018
NIIF 15	Requisitos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes	1 de Enero del 2018
UNIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado	1 de Enero del 2018
NIIF 16	Nuevo enfoque para el arrendamiento de bienes inmuebles, y posición original en un contrato de arrendamiento	1 de Enero del 2019
NIIF 18	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos	Incluido
NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista y sus asociadas y negocios conjuntos	Incluido

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

La Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de los pronunciamientos vigentes desde el 1ro. de Enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las descritas en: Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016. Los cambios son obligatorios entre los periodos desde el 1ro de Enero del 2017 al 1ro de Enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 12- Revelación de intereses en otras entidades", donde se aclara el alcance de la norma; ii) "NIIF 1- Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, iii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

#### 2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

#### 2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos saldos en cuentas corrientes, disponibles para el giro en las operaciones de la Compañía también se incluyen los sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### 2.4. Activos y pasivos financieros –

##### 2.4.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros".

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de Diciembre del 2016 la Compañía mantuvo solo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por los Documentos y Cuentas por cobrar a Clientes, Compañías relacionadas y Otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones financieras, Documentos y Cuentas por pagar a Proveedores, Compañías y Parte relacionadas y Otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

#### 2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

##### Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### Medición inicial –

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### Medición posterior –

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- (i) Cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de viviendas realizadas en el curso normal de operaciones para el caso donde el Cliente no ha obtenido financiamiento por parte de entidades financieras locales, en consecuencia, la Compañía ha otorgado un crédito directo debidamente aprobado por Gerencia más recargo por intereses. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (aquellos casos que se recuperan hasta en 30 días) menos la provisión por deterioro.

- (ii) Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por préstamos para capital de trabajo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

- (iii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente anticipos a proveedores, préstamos a empleados, bonos a clientes y anticipos a Fideicomiso Urbanización Amaranito entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

- b) **Otros pasivos financieros**: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado nacional e internacional. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros, los intereses pendientes de pago al cierre del año se presentan en el estado de situación financiera en el rubro Pasivos acumulados.

- (ii) Cuentas por pagar a Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (iii) Cuentas por pagar a Compañías y Parte Relacionada: Representan principalmente préstamos para capital de trabajo.
- (iv) Otras cuentas por pagar: Corresponden principalmente a saldos por pagar por anticipos de clientes recibidos en calidad de de: i) reservas y ii) cuotas de entrada para la futura compra de bien inmueble (vivienda) por los convenios de reservación de viviendas, dichos anticipos se imputarán al precio final que se pacte por la unidad habitacional o devuelto imputando un castigo para el caso de anulación de las obligaciones adquiridas por el Cliente, son diferidos y reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el período en que se realiza la venta comprometida; por otro lado incluyen sueldos por pagar a Accionistas y haberes pendientes de pago a ex - funcionarios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

#### 2.4.3 Deterioro de activos financieros –

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2016 se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes considerando dicho análisis y se presenta en el estado de situación financiera.

#### 2.4.4 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 retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### 2.5. Inventarios –

Los inventarios se presentan al costo histórico o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de urbanización y viviendas se determina en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de la obra.

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

El valor neto realizable (viviendas), es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

#### 2.6. Estimación para inventario obsoleto y/o dañado –

Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia y/o daño, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta. La provisión para inventario obsoleto y/o dañado se carga a los resultados del año.

#### 2.7. Activo fijo –

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 sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de los activos fijos, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, sin considerar valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

<u>Item</u>	<u>Vida útil (en años)</u>	<u>Valor residual (en %)</u>
Muebles y enseres	10	-
Maquinarias y equipos	10	-
Equipos de oficina	10	-
Vehículos	5	-
Equipos de computación	3	-

Cuando el valor en libros de los activos fijos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable. Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

#### 2.8. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –

Los activos sujetos a depreciación (activos fijos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

## **CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía reconocerá una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de Diciembre del 2016 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activos fijos).

#### **2.9. Impuesto a la renta corriente y diferido –**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados Integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados Integrales o directamente en el patrimonio.

##### **a) 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 los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2015: 22%) de las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficios 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% o en el caso de la presentación tardía e incompleta del Anexo de Socios, Partícipes, Accionista y Miembros de Directorio. Si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente tendrán una reducción de 10% sobre la tarifa impositiva de conformidad con lo citado anteriormente.

##### **b) Anticipo de Impuesto a la renta**

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas 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 caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

## **CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Con la entrada en vigencia del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos, el 9 de enero de 2017, se sustituyó el artículo 78 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, referente a los casos en los cuales puede solicitarse exoneración, reducción o devolución del anticipo al impuesto a la renta.

El segundo inciso del mencionado artículo dispone que las personas naturales y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las sociedades; podrán solicitar al Servicio de Rentas Internas la devolución de lo pagado por concepto de anticipo del impuesto a la renta, y que la Administración Tributaria deberá, hasta el 31 de mayo de cada año, emitir la resolución de carácter general para fijar las condiciones y procedimientos para efectuar la mencionada devolución.

El 15 de febrero de 2017, el Servicio de Rentas Internas expidió la resolución No. NAC-DGERCGC17-00000121 publicada en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 953 de Marzo 2017, por medio de la cual establece el Tipo Impositivo Efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes del ejercicio fiscal 2016 y fija las condiciones y procedimientos para la devolución del excedente del anticipo del impuesto a la renta pagado con cargo al ejercicio fiscal 2016.

Conforme a lo establecido en la resolución, para acogerse a este beneficio, los contribuyentes deben evidenciar en su declaración de Impuesto a la Renta que presentarán hasta marzo y abril de 2017 (según corresponda), lo siguiente: que el anticipo pagado sea mayor al Impuesto a la Renta causado.

Que su tasa impositiva efectiva (TIE) individual (resultado de dividir el anticipo pagado para el total de ingresos) sea mayor a la tasa impositiva efectiva (TIE) promedio que para el caso de sociedades es de 1,7% y para personas naturales es de 1,2%. El valor de la devolución corresponde al excedente entre el TIE individual y el TIE promedio establecido por la Administración Tributaria; sin embargo, en ningún caso el valor de devolución puede ser mayor a la diferencia entre el anticipo pagado y el Impuesto a la Renta causado.

Una vez realizada la declaración de Impuesto a la Renta hasta marzo o abril de 2017, los contribuyentes pueden solicitar su devolución cumpliendo los requisitos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

Durante el año 2016 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor del impuesto a la renta causado considerando que la compañía se acoge a exoneración del anticipo, Véase Nota 17 a) 4).

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### c) 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 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.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo 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 impuestos 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 activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

La circular No. NAC-DGECCGC15-00000012 de fecha 04 de Diciembre del 2015 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 653 del 21 del mismo mes y año, indica que "la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos de la determinación de la base imponible sujeta al Impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la normativa tributaria vigente sin encontrarse prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles, para dichos efectos. Aquellos gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles, para efectos de la declaración del Impuesto a la renta en un ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros.

Con base a lo detallado en el párrafo anterior la Administración de la Compañía considera que al 31 de Diciembre de 2016 se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados financieros, que generen un activo adicional por Impuesto a la renta diferido.

#### 2.10. Beneficios a los empleados =

**Beneficios sociales de corto plazo:** Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de ventas, gastos administrativos y comerciales en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- ii) Beneficios sociales (Décimo tercer y décimo cuarto sueldos): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### 2.11. Provisiones corrientes –

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

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.

Los conceptos por lo cual se constituye provisión con cargo a resultados comprenden principalmente a los descritos en la Nota 16.

#### 2.12. Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### 2.13. Reserva proveniente de la adopción por primera vez de las “NIIF” –

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor éste sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### 2.14. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias –

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

Los ingresos por venta de viviendas son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfieren, 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.

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Es registrado en resultados del período en el momento en que se suscriben las escrituras, pues es en ese momento donde se da la transferencia de título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, netos de descuentos asociados a la ventas

#### 2.15. Costos y gastos operativos =

Los costos y gastos operativos se registran al costo histórico. 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.

#### 2.16. 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, contemplan 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 la cuenta de resultados.

### 3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados 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 situación 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:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas y las recuperaciones de cuentas provisionadas se cargan y se acreditan a los resultados del año (Nota 2.4.3).

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Provisión por deterioro y/u obsolescencia de inventarios: La estimación para la determinación del deterioro y la obsolescencia de inventarios es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación del valor neto realizable, estado físico, condiciones operativas, disponibilidad de stock y probabilidad de venta y/o consumo de las existencias de inventarios al cierre del periodo, (Nota 2.6).
- Activo fijo: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.7).
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro (Nota 2.9).

#### 4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

##### 4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los gastos de operación y costos de productos terminados para la reventa, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, de acuerdo a políticas identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía,

##### (a) Riesgo de mercado

###### i. Riesgo de tasa de interés

Al 31 de Diciembre de 2016, si bien la Compañía mantiene financiamiento con entidades financieras internacionales y locales, los flujos de caja operativos son considerados sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado (local e internacional), por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### ii. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, y no efectúa transacciones en otras monedas, en consecuencia no se presentan riesgos mayores ni efectos importantes por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

#### (b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar a Clientes). El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintos clientes (personas naturales) y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular, el riesgo de las cuentas por cobrar clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez que esta haya sido cancelada en su totalidad. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA -
Banco Bolivariano S.A.	AAA -
Banco del Pacifico S.A.	AAA -
Banco de la Producción Produbanco S.A.	AAA -
Banco Citybank N.A.	AAA
Banco Bolivariano S.A.	AAA -

Estas calificaciones significan que la situación de las Instituciones Financieras son las más altas calificaciones de una compañía flable y estable. Dichas calificaciones fueron obtenidas a través de la Superintendencia de bancos con corte 30 de Diciembre del 2016.

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

**AAA:** La situación de la Institución financiera es muy fuerte y tiene una sobresaliente trayectoria de rentabilidad, lo cual se refleja en una excelente reputación en el medio, muy buen acceso a sus mercados naturales de dinero y claras perspectivas de estabilidad. Si existe debilidad o vulnerabilidad en algún aspecto de las actividades de la Institución, ésta se mitiga enteramente con las fortalezas de la organización.

**AA:** La institución es muy sólida financieramente, tiene buenos antecedentes de desempeño y no parece tener aspectos débiles que se destaquen. Su perfil general de riesgo, aunque bajo, no es tan favorable como el de las instituciones que se encuentran en la categoría más alta de calificación.

#### (e) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de préstamos. A continuación se resume los vencimientos de las obligaciones de la Compañía, basado en los montos contractuales a desembolsar no descontados:

	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 1 año	Total
<b>Al 31 de Diciembre del 2016</b>				
Obligaciones financieras	296,580	1,613,407	5,100,000	7,009,987
Documentos y cuentas por pagar				
Proveedores	861,657	-	-	861,657
Compañías y parte relacionada	-	7,500	-	7,500
Otras	-	4,964,499	-	4,964,499
<b>Total</b>	<b>1,158,237</b>	<b>6,585,406</b>	<b>5,100,000</b>	<b>12,843,643</b>

#### 4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo obligaciones financieras: corto y largo plazo, cuentas por pagar proveedores, a compañías y parte relacionada y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

El ratio de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2016 fue el siguiente:

	<u>US\$</u>
Obligaciones financieras (*)	7,009.987
Documentos y cuentas por pagar	
Proveedores	861.657
Compañías y Parte relacionada	7.500
Otras	4.964.499
	<u>12.843.643</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1.458.201)</u>
Deuda neta	11.385.442
Total patrimonio neto	<u>361.376</u>
Capital total	<u>11.746.818</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b><u>97%</u></b>

(\*) Incluye porción corriente y largo plazo.

Si bien el ratio de endeudamiento se ubica por encima de 60% al cierre del año 2016, lo cual podría indicar que la Compañía está soportando un excesivo volumen de deuda.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Categorías de instrumentos financieros** - A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	<u>US\$</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>1.458.201</u>	<u>-</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Documentos y cuentas por cobrar		
Clientes	223.881	-
Compañías relacionadas	75.386	-
Otras	496.573	-
<b>Total activos financieros</b>	<b><u>795.840</u></b>	<b><u>-</u></b>

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>US\$</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>		
Obligaciones financieras	1,909,987	5,100,000
Documentos y cuentas por pagar		
Proveedores	861,657	-
Compañías y parte relacionada	7,500	-
Otras	4,064,499	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>7,743,643</b>	<b>5,100,000</b>

El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a Clientes, a Compañías relacionadas, Obligaciones financieras corto y largo plazo, cuentas por pagar a Proveedores, a Compañías y parte relacionada, así como Otras cuentas por cobrar y/o pagar se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, en los activos y pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>US\$</u>
Caja	1,404
Bancos	1,573,104
	<u>1,574,509</u>
Sobregiros bancarios	(116,308)
Total	<u>1,458,201</u>

**7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

La Administración de la Compañía considera que la concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la entrega de los bienes (vivienda) se realiza una vez cancelada la deuda en su totalidad.

	<u>US\$</u>
Clientes (1)	132,273
Gastos legales (2)	91,608
Total	<u>223,881</u>

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Representan importes pendientes de cobro, re financiados con los clientes; para aquellos casos en donde no obtuvieron financiamiento por parte de entidades financieras locales. Dichos créditos otorgados directamente por la Compañía se encuentran debidamente autorizados por la Gerencia.
- (2) Representan desembolsos efectuados y pendientes de cobro para cubrir gastos legales relacionados con la inscripción de la escritura pública del bien Inmueble, entre otros. Dichos desembolsos incurridos por la Compañía serán recuperados una vez se acrediten los préstamos hipotecarios obtenidos por el Cliente.

**Antigüedad de las cuentas por cobrar Clientes:** Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar Clientes es como sigue:

	<u>US\$</u>
Saldos corrientes	164.447
Saldos vencidos	59.434
Total	<u>223.881</u>

**8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

	<u>US\$</u>
Bonos a clientes (1)	246.086
Anticipo a proveedores (2)	142.206
Fideicomiso Urbanización Amaranto (3)	104.084
Préstamos a funcionarios y empleados (4)	4.197
Total	<u>496.573</u>

- (1) Representan descuentos comerciales concedidos por la Compañía a sus promitentes compradores, tiene su contrapartida en el pasivo y serán compensados al momento de la transferencia de dominio del bien inmueble (facturación) y reconocidos como descuentos comerciales en los resultados.
- (2) Representan principalmente pagos efectuados a proveedores de bienes y servicios en calidad de anticipos para compras y gastos de operación, dichos valores serán compensados al concluir las negociaciones por las cuales fueron entregados.
- (3) Véase Nota 13.

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

- (4) Corresponden a los préstamos efectuados durante el período corriente, debidamente aprobados por la Gerencia, a funcionarios y empleados activos al cierre de cada período. Dichos saldos no devengan intereses.

La Administración de la Compañía considera que estos valores son recuperables y que no necesitan realizar provisiones adicionales a las registradas en los estados financieros.

**9. INVENTARIOS**

	<u>US\$</u>
Obras en construcción (1)	9,696,100
Suministros y materiales para la construcción (2)	<u>176,339</u>
	<u>9,872,439</u>

- (1) Los saldos antes expuestos representan las existencias al cierre de cada período, certificadas por la Compañía mediante los conteos físicos. La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos saldos.

- (2) Los saldos antes expuestos representan las existencias al cierre de cada período, certificadas por la Compañía mediante los conteos físicos.

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos:

	<u>US\$</u>
Avance de Obra por Concurso - Costos Indirectos	7,819,111
Consumido Urbanismo Bromella - Costos Indirectos	1,320,456
Planta de Tratamiento para Tres Etapas	415,713
Solares Urbanismo Amaranto	<u>140,820</u>
	<u>9,696,100</u>

Los costos de los productos en procesos incluyen principalmente: diseños, impuestos y permisos, movimiento de tierras, redes, cableado, cerramiento, garita, red telefónica, transporte de materiales, vías y aceras.

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía, considera que los inventarios se encuentran disponibles para su comercialización y/o consumo, en consecuencia, no requieren provisión alguna por deterioro u obsolescencia. La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos saldos.

**10. ACTIVO FIJO, NETO**

<u>Año 2016</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones netas</u>	<u>Revalúos</u>	<u>Saldo final</u>
Vehículos	64.051	-	-	64.051
Equipo de computación	48.713	5.801	-	54.514
Muebles y enseres	31.003	2.937	-	33.940
Maquinarias y equipos	331.789	3.600	-	335.389
Equipo de oficina	34.149	2.576	-	36.725
Instalaciones	18.987	7.149	-	26.136
<b>Total costo</b>	<b>528.692</b>	<b>22.063</b>	<b>-</b>	<b>550.755</b>
(-) Depreciación acumulada	(221.636)	(67.073)	-	(288.709)
<b>Total neto</b>	<b>307.056</b>	<b>(45.010)</b>	<b>-</b>	<b>262.046</b>

Los activos fijos no están gravados con garantías de las operaciones de crédito bancarias.

**11. OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO**

	<u>US\$</u>
Comisiones pagadas por anticipadas (1)	251.917
Publicidad y propaganda (2)	49.505
<b>Total</b>	<b>301.422</b>

(1) Corresponden a desembolsos efectuados por comisiones anticipadas debidamente aprobados por Presidencia al personal de venta por la reserva de las viviendas, las cuales son registradas a resultados una vez que el Cliente haya cancelado en su totalidad la reserva.

(2) Corresponden a gastos pre - operacionales pendientes de amortización. Dichos saldos serán liquidados en su totalidad durante el 2017.

## **CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **12. ACTIVOS DIFERIDOS**

Corresponden a los desembolsos incurridos por la Compañía en la etapa pre – operativa para la adecuación de los terrenos, subdivisión adecuada, tasas, permisos, dotación de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica, teléfonos entre otros, y dejarlos en condiciones urbanísticas.

Dichos importes son amortizados y reconocidos en los resultados del ejercicio.

#### **13. FIDEICOMISO “DURÁN CITY – URBANIZACIÓN AMARANTO”**

##### **a) Constitución del Fideicomiso**

El Fideicomiso “Durán City – Urbanización Amaranto”, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 15 de Febrero del 2013, ante Notaría Octava del cantón Guayaquil, Dra. Norma Morán de Rendón, Comparecieron a su celebración la Compañía Constructora Prohorizon S.A, representada por su apoderado especial Ingeniero Ricardo Zambrano Repetto y la Compañía Fiduciaria del Pacífico S.A. Fidupaiflico en calidad de Fiduciaria.

##### **b) Finalidad del Contrato**

Que el Fideicomiso reciba, mantenga la titularidad jurídica y administre los RECURSOS recibidos por la Compañía CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A. provenientes de los desembolsos que realice la institución financiera acreedora en virtud del crédito o financiamiento aprobado y concedido a el Constituyente para la construcción del Proyecto y todos los flujos por los pagos parciales o totales que realicen los compradores (reservantes o promitentes compradores) de las unidades de vivienda del Proyecto Durán City – Urbanización Amaranto al Constituyente para realizar las provisiones correspondientes a fin de cumplir con el pago de los dividendos de las obligaciones que mantiene con la institución financiera acreedora.

El Fideicomiso podrá restituir el remanente de los flujos a favor del Constituyente siempre y cuando se haya pagado la totalidad de las obligaciones del Constituyente a favor de la institución financiera Acreedora.

##### **c) Descripción de los bienes fideicomitados**

El patrimonio autónomo fue conformado por:

1. Aporte de la Compañía por US\$1.000,00 y recibida por la fiduciaria.
2. Los recursos recibidos por la compañía provenientes de los desembolsos que realice la institución financiera Acreedora en virtud del crédito o financiamiento aprobado y concedido a el Constituyente.

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

3. Los recursos dinerarios conformados por los flujos provenientes de los pagos parciales o totales que realicen los compradores al Constituyente por las unidades de vivienda del Proyecto Durán City – Urbanización Amaranto, y que aporte el Constituyente.
4. Los recursos dinerarios que el Constituyente aporte posteriormente a título de Fideicomiso al patrimonio autónomo, los cuales serán depositados en la cuenta del FIDEICOMISO DURÁN CITY – URBANIZACIÓN AMARANTO, que es quien ejerce la plena titularidad jurídica de los flujos y

Sin perjuicio de lo anterior y de la cuantía del aporte inicialmente transferido al FIDEICOMISO, el patrimonio autónomo podrá incrementarse mediante aportaciones futuras en dinero que pudiere hacer el Constituyente.

#### 14. OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>Tasas de interés</u>	
<u>Corrientes</u>	<u>%</u>	<u>US\$</u>
Banco del Pacífico S.A. (1)	9,33	<u>909,987</u>
<u>No Corrientes</u>		
Banco del Pichincha C.A. (2)	8,29 - 8,96	3,000,000
Royal Blue Bistrot (3)	6	<u>3,100,000</u>
		<u>6,100,000</u>
		<u>7,009,987</u>

#### 15. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES

Representan principalmente los valores adeudados a los proveedores locales de bienes y servicios por compras efectuadas durante Diciembre del año 2016. Dichos saldos no devengan intereses y fueron liquidados mayormente a la fecha de emisión de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)**16. PROVISIONES**

<u>Año 2016</u>	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
Provisión de intereses por pagar	205,104	458,817	(594,389)	69,532
Impuesto a la renta	-	116,595	-	116,595
Participación de los trabajadores en las utilidades	-	39,424	-	39,424

**17. IMPUESTOS****a) Conciliación del resultado contable - tributario**

Una reconciliación entre la utilidad según Estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>US\$</u>
Utilidad antes de la Participación de los trabajadores e Impuesto a la renta	262,830
( - ) Participación de los trabajadores	<u>(39,424)</u>
	223,406
Diferencias permanentes	
( + ) Gastos no deducibles (1)	242,975
Diferencias temporarias (2)	
(+/-) Generación	-
(+/-) Reversión	-
Utilidad gravable	<u>466,381</u>
Tasa de impuesto a la renta (3)	25%
Impuesto a la renta	<u>116,595</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la renta (4)	<u>-</u>
Impuesto a la renta corriente	116,595
Impuesto a la renta diferido (5)	-
Gasto de Impuesto a la renta del año	<u>116,595</u>

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Incluye principalmente: i) US\$110.258 por desembolsos efectuados por compras que no cuentan con documentación soporte tributaria apropiada y ii) US\$132.716 por intereses pagados a terceros en el exterior, el cual no dispone del debido registro en el Banco Central del Ecuador.
- (2) La Administración de la Compañía considera que al 31 de Diciembre de 2016 no se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados financieros, que generen un activo adicional por Impuesto a la renta diferido.
- (3) La Compañía determinó la tasa del IR del 25% considerando que no presentó dentro de los plazos previstos, todas las formalidades societarias y tributarias relacionadas con los Administradores, Accionistas, Socios, Partícipes y miembros del Directorio, incluidos en el anexo APS.
- (4) Durante el 2015 la Compañía canceló en Julio y Septiembre indebidamente las cuotas del Anticipo mínimo de impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2015; sin embargo es importante mencionar que la Compañía inició su operación efectiva durante el período 2014 (año en que comenzó a facturar), en consecuencia se acoge a la exoneración prevista en el último inciso del literal b) del numeral 2, del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno vigente para el año 2010, año de constitución de la Compañía, véase Nota 1. Dicha cita legal menciona que *"estarán sujetas al pago de este anticipo después del segundo año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial"*.
- (5) Véase literal e) siguiente.

#### Reconciliación de la tasa efectiva -

	<u>US\$</u>
Utilidad antes de impuestos	223,406
Tasa impositiva	<u>25%</u>
	55,852
Otras diferencias permanentes	<u>60,744</u>
Impuesto a la renta del año	<u>116,595</u>
Tasa efectiva	<u>52%</u>

#### b) Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2014 al 2016 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### c) Impuesto a la renta diferido

De acuerdo a lo publicado en el Suplemento del Registro Oficial # 405 del 29 de Diciembre del 2014 en el Artículo 9 de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, se incluye para efectos tributarios el reconocimiento de Activos y Pasivos por Impuesto a la Renta Diferido, únicamente en los casos y condiciones que se establezcan en el respectivo Reglamento publicado en el Tercer Suplemento del Registro Oficial # 407 del 31 de Diciembre del 2014 en el Artículo 10, el mismo que indica el registro únicamente en los siguientes casos:

1. Las pérdidas por deterioro de Inventarios
2. Las pérdidas esperadas en contratos de construcción
3. La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento
4. El valor de deterioro de propiedades, planta y equipo
5. Provisiones provenientes de garantías, litigios, reclamos, etc.
6. Ganancias / pérdidas en la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta
7. Ingresos y costos derivados del reconocimiento y medición de activos biológicos
8. Las pérdidas tributarias de años anteriores
9. Los créditos tributarios no utilizados, provenientes de años anteriores
10. El valor de la amortización de inversiones tangibles e intangibles originados en los contratos de servicios contemplados en la Ley de Hidrocarburos

La Administración de la Compañía no efectuó la determinación del activo y pasivo por Impuesto a la renta diferido, considerando que no se presentan diferencias temporarias al cierre del 2016 en los Estados financieros adjuntos.

#### d) Precios de transferencia \*

De conformidad con lo publicado en el Registro Oficial # 511 del 29 de Mayo del 2016 se emitió la Resolución No.NAC-DGERCGC15-00000455 del 27 del mismo mes y año, dicha norma incluye lineamientos y las normas tributarias que incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita a los sujetos pasivos que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencias conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal, hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$3.000.000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica se prepare y remita el Anexo de operaciones con partes relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$15.000.000 de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas así como también el Informe Integral de Precios de Transferencias.

Se incluye como parte relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales, así como también se determinan ciertas excepciones tales como operaciones no contempladas para efectos de este requerimiento. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

El indicado Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y el Informe Integral de debe ser remitido hasta el mes de Junio del próximo año.

Finalmente la declaración de Impuesto a la renta anual incluye declarar las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos con partes relacionadas. Por otro lado la Compañía no excedió los montos determinados por la Administración Tributaria para la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencias ni para la preparación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

En el mes de Diciembre del 2016 el Servicio de Rentas Internas emitió resoluciones en donde establece medidas técnicas y metodológicas para evitar el abuso de los precios de transferencias, así como también normas técnicas para la aplicación del régimen de precios de transferencia y la prelación en la utilización de los métodos para aplicar el principio de plena competencia.

#### e) **Impuesto al Valor Agregado (IVA) –**

Debido a la naturaleza de la Compañía, se grava en su totalidad con la tarifa del 0% de la transferencia de bienes inmuebles (viviendas).

Desde Junio del 2016 la tarifa del IVA es del 14% de conformidad con lo mencionado en la disposición transitoria primera de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 759 de fecha 20 de Mayo del 2016.

#### f) **Reformas Laborales -**

Durante el año 2016 se emitió la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, la misma que incluye reformas a los siguientes cuerpos normativos:

- Reformas al Código de Trabajo
- Reformas a la Ley Orgánica del Servicio Público
- Reformas al Mandato Constituyente No. 2
- Reformas a la Ley Orgánica de las Empresas Públicas
- Reformas a la Ley de Seguridad Social

Así mismo se expidió la Ley Orgánica Para la Promoción del Trabajo Juvenil, Regulación excepcional de la jornada de trabajo, cesantía y seguro de desempleo

- Reformas a la Ley de Pasantías en el Sector Empresarial
- Reformas al Código de Trabajo
- Reformas a la Ley de Seguridad Social
- Reformas a la Ley Orgánica de Servicio Público
- Reformas a la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Norma para la aplicación de los Artículos 9 y 10 de la Ley Orgánica para la Promoción del Trabajo Juvenil, Regulación Excepcional de la Jornada de Trabajo, Cesantía y Seguro de Desempleo.

Por otro lado, el Ministerio de Trabajo mediante Acuerdo emite las Normas que regulan el cálculo de la Jubilación patronal.

Reglamento para la Aplicación de la Cesantía y Seguro de Desempleo.

Normativa para la aplicación de la Ley Orgánica para la Promoción del Trabajo Juvenil, Regulación Excepcional de la Jornada de Trabajo, Cesantía y Seguro de Desempleo.

Ley Orgánica Reformatoria a la Ley Orgánica del Servicio Público y al Código del Trabajo.

#### g) **Reformas Tributarias -**

De igual forma durante el año 2016 se emitieron las siguientes reformas de carácter tributario:

##### **1. Leves y Reglamentos:**

Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Pública – Privada y la Inversión extranjera, la misma que incluye reformas a los siguientes cuerpos normativos:

- Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones
- Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
- Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador
- Reformas a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública
- Reformas a la Ley Orgánica de Empresas Públicas
- Reformas a la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado
- Reformas a la Ley de Minería
- Reformas a la Ley Orgánica de Salud
- Reformas a la Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos
- Reformas al Código Orgánico Monetario y Financiero
- Reformas a la Ley Orgánica de Comunicación

Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas.

Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016.

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Pública el cual incluye las siguientes reformas:

- Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno;
- Reformas Ley Orgánica de Discapacidades;
- Reformas en el Reglamento para la Aplicación del ISD;

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Reglamento General para la Aplicación del Impuesto Anual de Vehículos Motorizados;
- Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios,

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril de 2016, en donde regula lo siguiente:

- Contribución solidaria sobre la remuneración.
- Contribución solidaria sobre el patrimonio.
- Contribución sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior,
- Contribución solidaria sobre las utilidades.
- Reglas generales a las contribuciones solidarias.
- Impuesto al Valor Agregado,

Reglamento General de Aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera,

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso Y Gestión de Suelo

Ley Orgánica para Evitar la Elusión del Impuesto a la Renta Sobre Ingresos Provenientes de Herencias, Legados y Donaciones

#### 2. Regímenes especiales:

- Tratamiento de dividendos, utilidades o beneficios obtenidos por personas naturales a partir del año 2010.
- Deducibilidad de gastos de promoción y publicidad.
- Normas que establezcan paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes y regímenes o jurisdicciones de menor imposición.
- Normas para la aplicación de la Ley Orgánica de Remisión de Intereses, Multas y Recargos.
- Contenido del Anexo de Operaciones en Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Normas para el tratamiento tributario en la distribución de dividendos.
- Establecimiento del anexo de dividendos a ser presentado al SRI.
- Exoneración establecida mediante decretos ejecutivos.
- Deducibilidad de costos y gastos, reconocimiento tributario de impuestos diferidos.
- Créditos comerciales a partes relacionadas (Préstamos no comerciales, considerados como anticipo de dividendos).
- Determinación del nuevo cálculo y pago del anticipo del Impuesto a la Renta.
- Impuesto al valor agregado por autoconsumo y transferencias a título gratuito de bienes y derechos.

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Normas para la elaboración y presentación del Informe de cumplimiento tributario y sus anexos.
- A los sujetos pasivos de impuesto a la renta que realicen operaciones de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas locales no estarán sometidas a límites de deducibilidad.
- Reformas a las normas que establezcan paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes y regímenes o jurisdicciones de menor imposición.
- Reformas reglamentarias en materia tributaria para la aplicación de la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión Extranjera.
- Se establecen normas que regulan el procedimiento de identificación y notificación de las empresas consideradas para efectos tributarios como inexistentes o fantasmas, así como de las personas naturales y sociedades con actividades supuestas y/o transacciones inexistentes.
- Se expiden normas para la presentación de declaraciones sustitutivas.
- Procedimientos para quienes se les haya requerido la justificación de transacciones posiblemente inexistentes, por operaciones realizadas con empresas inexistentes, fantasmas o supuestas por parte del Servicio de Rentas Internas.
- Listado de materias primas, insumos y bienes de capital del Reglamento para la aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas.

**h) Impuestos y retenciones por cobrar –**

	<u>US\$</u>
Anticipo de impuesto a la renta (1)	85,449
Crédito tributario IVA (2)	1,184
Retenciones en la fuente de IR (3)	<u>218</u>
	<u>86,851</u>

(1) Corresponde al saldo pagado por la Compañía por concepto de Anticipo de impuesto a la renta, véase Nota 17 a) 4), dicho importe fue recuperado a través de nota de crédito desmaterializada en respuesta al reclamo administrativo impuesto por la Compañía a la Administración tributaria.

(2) Corresponde a crédito tributario provenientes de años anteriores.

(3) Corresponde al saldo de las retenciones practicadas por los Clientes sobre las facturas de ventas emitidas por la Compañía durante cada ejercicio.

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**h) Impuestos y retenciones por pagar –**

	<u>US\$</u>
Retenciones en la fuente del IVA (1)	13.693
Retenciones en la fuente del IR (1)	9.852
Contribución solidaria	<u>1.369</u>
	<u>24.914</u>

(1) Representa las retenciones efectuadas a Proveedores por compra de bienes y servicios en Diciembre de cada periodo. Dichos montos fueron cancelados en Enero del periodo siguiente.

**18. OBLIGACIONES PATRONALES**

Composición:

	<u>US\$</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades (1)	39.424
Beneficios sociales (2)	<u>201.618</u>
	<u>241.042</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

(2) Representa los derechos a vacaciones anuales, débitos, fondos de reserva y los feriados progresivos acumulados y compensaciones laborales reclamadas por los empleados.

**19. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía comprende 506.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>%</u>
<u>Persona Jurídica</u> Cedermar S.A.	Ecuatoriana	253.000	50,00%
<u>Persona Natural</u> Eljuri Anton Olguita María Eulalia	Ecuatoriana	253.000	50,00%
		<u>506.000</u>	<u>100,00%</u>

El 28 de Diciembre del 2015 se celebró el Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía Constructora Prohorizon S.A. en donde se resolvió aumentar el capital a US\$136.000; es decir, un aumento efectivo de US\$126.000; para lo cual la Compañía Cedermar S.A. efectuó un primer depósito de US\$25.000 con fecha 13 de Diciembre del 2011 y con fecha 8 de Diciembre del 2015 procedió con el depósito de US\$38.000. Por otro lado la Compañía Intexcomsa S.A. efectuó un primer depósito de US\$38.000 de fecha 8 de Diciembre del 2015 y finalmente un segundo depósito de US\$25.000 el 24 de Diciembre del mismo período, el presente acto jurídico queda evidenciado en la escritura pública del 29 de Diciembre del 2015 la cual quedó inscrita en el Registro Mercantil el 31 de Octubre del 2016.

Posteriormente de conformidad con el Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la Compañía celebrada el 17 de Junio del 2016 resuelven por unanimidad de votos el aumento del capital social a la suma de US\$506.000; es decir un aumento efectivo de US\$370.000. EL referido aumento se compone de: a) US\$185.000 pagado en numerario por la Compañía Cedermar S.A. y b) US\$185.000 por la Compañía Intexcomsa S.A. pagado en Agosto y Septiembre respectivamente, dicho acto quedo instrumentado en la escritura pública de fecha 26 de Septiembre del 2016 e inscrita en el Registro Mercantil el 31 de Octubre del 2016.

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**20. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas con accionistas comunes, con participación accionaria significativa.

**a) Saldos con Compañías y Parte relacionada:**

	<u>US\$</u>
Documentos y cuentas por cobrar	
<u>Corrientes:</u>	
Compañías relacionadas	
Cederner S.A.	5.000
Intoxcomsa S.A.	5.000
Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A.	<u>65.386</u>
	<u>75.386</u>
Documentos y cuentas por pagar	
Compañía relacionada	
Skoda División Vehículos	<u>2.500</u>
Parte relacionada	
Olguita Eljuri Antón	<u>5.000</u>
	<u>7.500</u>

Los saldos corrientes antes expuestos no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pagos, pero se estiman cobrar y cancelar en el corto plazo.

**b) Transacciones con Compañías y Parte relacionada:**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones efectuadas durante el año 2016:

	<u>US\$</u>
Operaciones de activo - Préstamos entregados	
Compañía relacionada	
Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A.	<u>21.526</u>
Operaciones de pasivo - Préstamos pagados	
Compañía y parte relacionada	
Almacenes Juan Eljuri Ch. Ltda.	100.000
Olguita Eljuri Anton	<u>85.000</u>
	<u>185.000</u>

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>US\$</u>
Operaciones de compras Compañía relacionada Promotora Inmobiliaria Vida Nueva Vinsa S.A.	<u>157,226</u>
Operaciones de Gastos operacionales Compañía relacionada Olguita Eljuri Anton Almacenes Juan Eljuri	<u>115,876</u> <u>29,028</u> <u>144,904</u>

**e) Remuneraciones personal clave de la Gerencia:**

La Administración de la Compañía incluye miembros clave que comprenden: Presidente, Gerente General, Gerente de Proyectos, Gerente Financiero y de Ventas. Los costos por remuneraciones de los miembros de la Alta Gerencia para el año 2016 fueron US\$401.117.

**21. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

	<u>US\$</u>
Ventas de bienes, netas (1)	6,891,713
Otros (2)	169,201
Alcuotas (3)	<u>34,132</u>
	<u>7,095,046</u>

(1) Corresponde las ventas de viviendas, a los precios debidamente aprobados por la Administración.

(2) Corresponden principalmente a rescisos.

(3) Representa cobros de alcuotas para el pago de la administración, conservación, reparación y seguridad de los bienes y áreas comunes.

## CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 22. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Ventas	Administración	Financieros	Total
Remuneraciones y beneficios sociales	210,753	682,832	-	893,585
Amortizaciones	-	302,187	-	302,187
Intereses bancarios	-	-	292,767	292,767
Otros	30,385	261,575	-	291,960
Intereses terceros	-	-	166,050	166,050
Mantenimiento Urbanizaciones	-	151,594	-	151,594
Promoción y publicidad	83,489	-	-	83,489
Impuestos y contribuciones	-	65,347	-	65,347
IVA cargado al Gasto	14,980	35,145	-	50,125
Arriendo	46,357	-	-	46,357
Depreciaciones	-	33,834	-	33,834
Servicios públicos	5,051	25,160	-	30,211
Honorarios profesionales	710	24,288	-	24,998
Mantenimientos y reparaciones	3,649	13,004	-	16,653
Otros cargos financieros	-	-	7,204	7,204
Combustibles y lubricantes	3,420	2,923	-	6,343
Seguros y reaseguros	-	4,320	-	4,320
Notarizaciones	-	1,005	-	1,005
	<u>398,794</u>	<u>1,603,184</u>	<u>466,021</u>	<u>2,467,999</u>

#### 23. EVENTOS SUBSECUENTES

En Enero del 2017 se efectuó transferencia de acciones por parte de la Compañía Intexcomsa S.A. representada legalmente por Fernando Zambrano Cuntó, la cual disponía de 253.000 acciones de US\$1.00 cada una por consiguiente US\$253.000 a favor de la señora Olguita Eljuri Anton, en amparo de lo dispuesto en el art. 188 de la Ley de Compañías se registró la cesión y transferencia de acciones en el Libro de Acciones y Accionistas de la Compañía.

Mediante la comunicación no numerada de fecha 06 de febrero del 2017 y recibida por la Fiduciaria el 15 de febrero del 2017, el Constituyente solicita la terminación y liquidación del fideicomiso por haberse presentado la solicitud escrita por parte de éste y por haberse cumplido la finalidad del Fideicomiso Duran City – Urbanización Amaranto y el plazo señalado en este contrato adjuntando la aceptación expresa de parte de la Institución Financiera Acreedora.

**CONSTRUCTORA PROHORIZON S.A.**

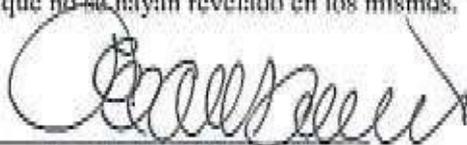
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

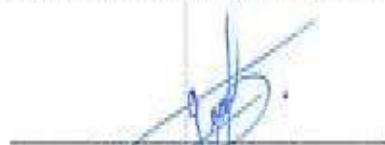
Posteriormente mediante comunicación no numerada de fecha 20 De Marzo del 2017 y recibida por la Fiduciaria, suscrita por la Ing. Mireya Bowen Cela, por los derechos que representa del Banco del Pacífico S.A., en calidad de Apoderada Especial de la Institución Financiera Acreedora, autoriza la Terminación y Liquidación del Fideicomiso Duran City – Urbanización Amaranto, debido a que el mencionado fideicomiso ha cumplido con las obligaciones de pago que mantenía a favor del Banco del Pacífico S.A.

En base a los antecedentes expuestos, Fiduciaria del Pacífico S.A., Fidupacífico, en calidad de representante legal y administradora fiduciaria del Fideicomiso Duran City – Urbanización Amaranto procede a dar por terminado y liquidar con fecha 4 de Agosto del 2017 el patrimonio autónomo, una vez que los actos y gestiones realizadas por la Fiduciaria durante la vigencia del Fideicomiso han aceptado íntegramente por la Constituyente y la Institución Financiera Acreedora. A la presente fecha se encuentra formalizando la inscripción en el Registro Mercantil.

Excepto por lo expuesto en los párrafos anteriores, entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros (8 de Agosto del 2017) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Sra. Olga Eljuri Antón  
Representante Legal



CPA Micolí García  
Contadora

\*\*\*\*\*