

PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda.

Estados Financieros
31 de diciembre de 2017
Notas explicativas a los estados financieros

- (1) Información general
- (2) Políticas contables significativas
 - (2.1) Base de presentación y moneda funcional
 - (2.2) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes
 - (2.3) Efectivo
 - (2.4) Activos y pasivos financieros
 - (2.5) Inventarios
 - (2.6) Cuentas y documentos por pagar
 - (2.7) Impuestos
 - (2.8) Beneficios a empleados
 - (2.9) Reconocimiento de ingresos
 - (2.10) Reconocimiento de gastos
 - (2.11) Anticipo Clientes
 - (2.12) Compensación de saldos y transacciones
 - (2.13) Gestión de capital
- (3) Administración del riesgo financiero
- (4) Estimaciones y juicios contables críticos
- (5) Efectivo
- (6) Cuentas por cobrar
- (7) Otras cuentas por cobrar
- (8) Inventarios
- (9) Impuestos corrientes
- (10) Otras cuentas por pagar
- (11) Obligaciones tributarias
- (12) Obligaciones con instituciones financieras
- (13) Impuesto a la renta reconocido en resultados
- (14) Instrumentos financieros
- (15) Patrimonio
- (16) Aporte para futuras capitalizaciones
- (17) Gastos de administración
- (18) Aspectos tributarios
- (19) Reexpresión de los estados financieros de períodos anteriores
- (20) Eventos posteriores
- (21) Aprobación de los estados financieros

PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(1) Información general

Con fecha 20 de abril del 2015 mediante escritura pública otorgada por la Notaria Décimo segunda del Distrito Metropolitano de Quito, la Compañía PDIC Promoción, Diseño Construcción Compañía de Responsabilidad Limitada, se constituye legalmente, inscrita en el Registro Mercantil e 26 de enero del 2016.

El objeto de la Compañía será la planificación, construcción y comercialización de un proyecto inmobiliario, el mismo que estará ubicado en la avenida de los Shyris número 32-88, antes 186 entre la avenida 6 de diciembre y avenida Eloy Alfaro de esta ciudad de Quito, provincia de Pichincha. Para la realización del objeto social, la Compañía podrá ejecutar y celebrar todos los actos y contratos civiles y comerciales que sean necesarios o apropiados y relacionados, así como todos los que tenga como finalidad ejercer todos los derechos o cumplir con las obligaciones derivadas de su existencia y de su actividad.

El plazo de duración de la Compañía es de 5 años contados desde la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil de la ciudad de Quito. La Compañía podrá disolverse antes del vencimiento del plazo indicado, o podrá prorrogarlo, sujetándose, en cualquier caso, a las disposiciones legales aplicables.

(2) Políticas contables significativas

2.1 Base de presentación y moneda funcional

Los estados financieros de PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda., se han elaborado acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros y las notas correspondientes a los mismos son de responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), que es la moneda funcional y de representación de la misma.

2.2 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

2.3 Efectivo

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en banco.

PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros

Al reconocer inicialmente un activo financiero o un pasivo financiero, la entidad lo mide al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación.

Una transacción de financiación puede tener lugar en relación a la venta de bienes o servicios, por ejemplo, si el pago se aplaza más allá de los términos comerciales normales o se financia a una tasa de interés que no es una tasa de mercado. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad mide el activo financiero o pasivo financiero al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad medirá los instrumentos financieros de la siguiente forma, sin deducir los costos de transacción en que pudiera incurrir en la venta u otro tipo de disposición:

- Los instrumentos de deuda (como una cuenta, pagaré o préstamo por cobrar o pagar) se medirán al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.
- Los instrumentos de deuda que se clasifican como activos corrientes o pasivos corrientes se medirán al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir (por ejemplo, el neto del deterioro de valor) a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el instrumento de deuda al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Deterioro del valor de los instrumentos financieros medidos al costo o al costo amortizado

Al final de cada período sobre el que se informa, una entidad evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado. Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, la entidad reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros (Continuación)

Una entidad medirá una pérdida por deterioro del valor de los siguientes instrumentos medidos al costo o costo amortizado de la siguiente forma:

- a) Para un instrumento medido al costo amortizado, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la tasa de interés efectivo original del activo. Si este instrumento financiero tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor será la tasa de interés efectiva actual, determinada según el contrato.
- b) Para un instrumento medido al costo menos el deterioro, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del importe (que podría ser cero) que la entidad recibiría por el activo si se vendiese en la fecha sobre la que se informa.

2.4.1 Cuentas por cobrar - clientes

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente.

Las cuentas y documentos a corto plazo no se descuentan. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Las cuentas por cobrar – clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes.

2.5 Inventarios

Los inventarios están registrados al costo, el que no excede el valor neto de realización. El costo se determina para cada uno de los inmuebles de acuerdo al procedimiento para registrar el costo de las oficinas, locales comerciales y parqueaderos del Edificio Shyris 186, debe realizarse tomando en consideración el criterio de ubicación de cada una de las unidades que constituyen el proyecto.

PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.5 Inventarios (Continuación)

Esta consideración es una práctica establecida y aceptada en los proyectos inmobiliarios y tiene su fundamento en factores de mercado que determinan precios mayores para las unidades que se encuentren en los pisos más altos; siendo así que el valor para un departamento u oficina ubicada en el piso 10, por ejemplo, tiene mayor valor que una unidad igual del piso 2. De la misma manera una unidad que tenga vista hacia el frente del edificio tiene mayor precio que una igual en superficie pero que la vista sea hacia la parte de atrás.

Algo similar ocurre con los parqueaderos: tiene una mayor demanda los parqueaderos ubicados más cerca del acceso que los más alejados, es así que se considera un valor mayor para los más cercanos.

Por otra parte, si bien es cierto que algunos rubros de obra puedan tener mayor costo al ejecutarse en los pisos más altos, nuestra experiencia determina que no es necesario, en la construcción de este tipo de proyectos, registrar costos de rubros de esta manera ya que en los rubros más significativos de la construcción como estructura, ventanearía, accesorios, equipos de bombeo de agua, entre otros, se los realiza sobre la base del proyecto total siendo así que estos contratos son por un global sin que exista un costo diferenciado para cada piso.

Para el registro contable de cada una de las unidades del proyecto se entrega el listado total con los porcentajes de valoración diferenciada de acuerdo a los criterios de altura y ubicación antes señalados. Este criterio se ha acordado con los socios y se utilizará para la distribución de las oficinas.

2.6 Cuentas y documentos por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son registrados a su valor razonable.

2.7 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía se calcula en base a la tasa al final de cada período o el anticipo determinado de impuesto a la renta el que sea el mayor. Para el año 2017 y 2016 la tasa es del 22%.

PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.7 Impuestos (Continuación)

Impuesto corriente (Continuación)

De acuerdo al Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Primer Suplemento al Registro Oficial N° 135 del 07 de diciembre de 2017, se rebaja un porcentaje del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017, para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, sean: i) iguales o menores a US\$ 500.000,00 el 100%; ii) entre US\$ 500.000,01 y hasta US\$ 1.000.000,00 el 60%; y, iii) de US\$ 1.000.000,01 o más el 40%.

La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50% la tarifa del 25% aplicara sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía mantiene saldos por activos por impuestos diferidos.

2.8 Beneficios a empleados

2.8.1 Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la Compañía en un 15% de la utilidad contable del ejercicio.

PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos. Los siguientes criterios de reconocimiento se cumplen antes de reconocer un ingreso:

- (a) La entidad haya transferido al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes.
- (b) La entidad no conserve ninguna participación en la gestión de forma continua en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retenga el control efectivo sobre los bienes vendidos.
- (c) El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad.
- (d) Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados de la transacción.
- (e) Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

La Compañía aplica el procedimiento de reconocimiento del ingreso mediante la transferencia total de riesgos y beneficios a los clientes; es decir al momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la Escritura de la oficina entregada.

2.10 Reconocimiento de gastos

Los gastos son registrados con base de lo devengado. En el estado de resultados integrales se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplan o dejen de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurra en un pasivo.

2.11 Anticipo Clientes

Son valores percibidos de manera anticipada a los clientes por las promesas de compra venta realizadas con anterioridad.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.13 Gestión de capital

La gestión de capital se relaciona a la administración del patrimonio de la Compañía. Los objetivos de la Compañía en relación con la gestión del capital son proteger y garantizar la capacidad del mismo para continuar como empresa en marcha, con el objetivo de procurar el mejor rendimiento para los socios.

La Compañía maneja su estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no involucre un riesgo en su capacidad de pagar sus cuentas por pagar u obtener un rendimiento adecuado para sus socios.

(3) Administración del riesgo financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para éste. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desventajosa para la Compañía.

Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, precios de productos, etc. produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o las valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de estos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables que inciden en los niveles de tipo de cambio e interés.

PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(4) Estimaciones y juicios contables críticos

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si afecta al período actual como al subyacente. A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

4.1 **Deterioro de activos**

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

Durante el año 2017, la Compañía no ha determinado que exista pérdida por deterioro en sus rubros de activos.

(5) Efectivo

Un detalle del efectivo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016
Caja	US\$ 50,00	US\$	50,00
Bancos	4.219,20		25.392,71
	US\$ <u>4.269,20</u>	US\$	<u>25.442,71</u>

(6) Cuentas por cobrar

Un detalle de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016
Clientes	US\$ <u>58.442,69</u>	US\$	<u>-</u>

PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(7) Otras cuentas por cobrar

Un detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016
Shyris	US\$ 3.975,93	US\$	-
Fausto Dueñas	-		3.835,13
	US\$ <u>3.975,93</u>	US\$	<u>3.835,13</u>

(8) Inventarios

Un detalle de inventarios al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016
Inventario en proceso	US\$ <u>2.923.763,48</u>	US\$	<u>2.226.156,06</u>

(9) Impuestos corrientes

Un detalle de impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016
Crédito tributario Renta	US\$ <u>598,07</u>	US\$	-
	US\$ <u>598,07</u>	US\$	-

[Espacio en blanco]

PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda.

Notas explicativas a los estados financieros

(10) Otras cuenta por pagar

Un detalle de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016	
Anticipo clientes por entregar	US\$	1.077.537,63	US\$	886.818,45
Cuentas por pagar Shyris		-		210,51
Intereses por pagar		2.596,14		-
Provisión de gastos		80.376,77		-
Otros		-		105.170,83
	US\$	<u>1.160.510,54</u>	US\$	<u>992.199,79</u>

(11) Obligaciones tributarias

Un detalle de las obligaciones tributarias al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016	
Retenciones impuesto a la renta	US\$	1.280,71	US\$	3.571,72
Retención de IVA		2.794,62		5.172,96
	US\$	<u>4.075,33</u>	US\$	<u>8.744,68</u>

(12) Obligaciones con instituciones financieras

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de obligaciones con instituciones financieras corresponde

		2017				
Banco	No. Operación		Corriente	Largo plazo	Plazo vence	Tasa de interés
Banco Pacifico S.A.	P40109190	US\$	107.042,12	-	01/04/2018	8,95%
Banco Pacifico S.A.	P40114407		350.000,00	-	15/07/2018	8,95%
		US\$	<u>457.042,12</u>			

Estos préstamos bancarios se encuentran garantizados por el Edificio Shyris 186.

[Espacio en blanco]

PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda.**Notas explicativas a los estados financieros****(13) Impuesto a la renta reconocido en los resultados**

El gasto del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluye:

	2017	2016
Gasto por impuesto corriente	US\$ -	US\$ -
Gasto (Ingreso):		
Por pasivos por impuestos diferidos	<u>43.474,79</u>	<u>9.264,84</u>
Gasto impuesto a la renta diferido	US\$ <u>43.474,79</u>	US\$ <u>9.264,84</u>

Un resumen de la determinación del impuesto a la renta al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2016	2016
Pérdida antes de impuesto	US\$ (71.596,36)	US\$ (42.429,21)
(-) Participación a trabajadores	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	<u>(71.596,36)</u>	<u>(42.429,21)</u>
(-) Ingresos no objeto de impuesto a la renta		
(+) Gastos no deducibles	15.845,42	316,31
(+) 15% para los trabajadores sobre los ingresos no objeto de impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>-</u>
(=) Pérdida gravable	US\$ <u>(55.750,94)</u>	US\$ <u>(42.112,90)</u>
Impuesto a la renta causado	US\$ -	US\$ -
Anticipo del ejercicio corriente	-	-
Impuesto a la renta del ejercicio	US\$ <u>-</u>	US\$ <u>-</u>

La relación existente entre el gasto por el impuesto a la utilidad y la utilidad contable, es como sigue:

	2017	2016
Pérdida contable para impuesto a la renta	US\$ (71.596,36)	US\$ (42.429,21)
Impuesto a la renta [22%]	-	-
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	-	-
Gastos no deducibles para determinar la utilidad gravada por el 22%:		
Participación a los trabajadores sobre los ingresos no objeto de impuesto a la renta	-	-
Gasto por impuesto corriente	US\$ <u>-</u>	US\$ <u>-</u>

(13) **Impuesto a la renta reconocido en los resultados** (Continuación)

Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016
Activo por impuesto diferido:			
Pérdidas tributarias	US\$ <u>22.739,63</u>	US\$	<u>9.264,84</u>

Reconocimiento de impuestos diferidos

Se establece el reconocimiento únicamente de los impuestos diferidos relacionados a los siguientes conceptos:

- Pérdida deterioro de inventario se reconocerá como gasto no deducible en el período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando se venda o en el auto consumo.
- Pérdidas esperadas de contratos de construcción se reconocerá como gasto no deducible en el período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando finalice el contrato y cuando la pérdida se haga efectiva.
- Depreciación por desmantelamiento se reconocerá como gasto no deducible en el período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando se produzca el desmantelamiento.
- Deterioro de propiedad, planta y equipo se reconocerá como gasto no deducible en el período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando transfiera el activo o finalice la vida útil.
- Provisiones se reconocerá como gasto no deducible en período que se genere y se procederá a reconocer el impuesto diferido y se compensará cuando se desprenda los recursos, exceptuando las provisiones para desmantelamiento, créditos incobrables, desahucio y jubilación patronal.
- Ganancias o pérdidas que surjan en medición de activos no corrientes disponibles para la venta no serán sujeto de impuesto a la renta en registro contable, sino cuando se produzca la venta
- Los cambios en el valor razonable en activos biológicos constituirán como ingresos no sujetos para el impuesto a la renta y los costos y gastos para la transformación del activos biológicos serán considerados como costos atribuibles relacionados a ingresos no sujetos de impuesto a la renta, estos conceptos no afectarán a la participación trabajadores.
- Se reconocen impuestos diferidos por las pérdidas tributarias luego de la conciliación tributaria.
- Los créditos tributarios no utilizados generados en períodos anteriores de acuerdo a la Ley.

Notas explicativas a los estados financieros

(14) **Instrumentos financieros**

Categorías de instrumentos financieros.- El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017		2016
Activos financieros medidos al costo o costo amortizado			
Efectivo (nota 5)	US\$ 4.269,20	US\$	25.442,71
Cuentas por cobrar (nota 6)	58.442,69		-
Otras cuentas por cobrar (nota 7)	3.975,93		3.835,13
	<u>US\$ 66.687,82</u>	US\$	<u>29.277,84</u>
	2017		2016
Pasivos financieros medidos a costo amortizado			
Proveedores	US\$ 45.004,17	US\$	53.024,25
Préstamos socios	-		748.828,75
Otras cuentas por pagar (nota 10)	1.160.510,54		992.199,79
	<u>US\$ 1.205.514,71</u>	US\$	<u>1.794.052,79</u>

(15) **Patrimonio**

Capital social

El capital de la Compañía es de US\$ 511.550,00 representado por 511.550 participaciones de US\$ 1 cada una totalmente pagadas por los comparecientes.

(16) **Aporte para futuras capitalizaciones**

Mediante acta de junta general extraordinaria universal de socios celebrada el 7 de diciembre de 2017, se aprueba la capitalización con la compensación de créditos que los socios han realizado para continuar con la construcción del edificio Shyrís 186 por un valor de US\$ 950.286,01 que se mantenía en la cuenta de préstamos.

(17) **Gastos de administración**

Un detalle de gastos de administración por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	2017		2016
Honorarios comisiones	US\$ 3.076,39	US\$	1.460,22
Agua, luz y teléfono	86,00		-
Mantenimiento y reparaciones	23,00		-
Impuestos y contribuciones	37,10		13,60
Seguros y reaseguros	1.924,24		-
Otros gastos	US\$ 185.937,91	US\$	35.784,56
	<u>US\$ 191.084,64</u>	US\$	<u>37.258,38</u>

Notas explicativas a los estados financieros

(18) Aspectos tributarios

Períodos abiertos a revisión

De acuerdo a disposiciones vigentes, la facultad de determinación de las obligaciones, por parte de la administración tributaria, caduca en tres años desde la fecha de la declaración y, cuando los tributos no hubieren declarado en todo o en parte, en seis años desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración.

Principales reformas tributarias

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial N° 150 (29 de diciembre de 2017) se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que establece ciertas reformas tributarias aplicables para el año 2018, relacionadas a las sociedades, entre otras:

Impuesto a la renta

Exenciones

- Ciertas entidades del sector financiero popular y solidario que participen en procesos de fusión podrán beneficiarse de una exención. Deberán cumplir ciertos requisitos. El Comité de Política Tributaria autorizará la exoneración y su duración, que se aplicará de manera proporcional a los activos de la entidad de menor tamaño que se fusione.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta, durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, para microempresas que inicien su actividad a partir de la vigencia de esta Ley, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Un sujeto pasivo, que reúna las condiciones de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se podrá acoger a aquella exención que le resulte más favorable.

Deducciones

- Son deducibles los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.
- Deducción adicional de hasta 10 % respecto del valor de adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria (incluidos artesanos) calificados dentro de los rangos para ser considerados como microempresas.

(18) Aspectos tributarios (Continuación)

Impuesto a la renta (Continuación)

Obligados a llevar contabilidad

Están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos con base en sus resultados, las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior, sean mayores a US\$ 300.000,00, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, comisionistas, artesanos agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. También las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital con el cual operen al primero de enero o cuyos gastos anuales del ejercicio inmediato anterior, sean superiores a los límites que en cada caso establezca el Reglamento a la Ley.

Para efectos tributarios, las organizaciones de la economía popular y solidaria, con excepción de las cooperativas de ahorro y crédito, cajas centrales y asociaciones, mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, podrán llevar registros contables de conformidad con normas simplificadas que se establezcan en el Reglamento.

Determinación presuntiva

Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables para liquidaciones de pago, por diferencias en la declaración o resolución de aplicación de diferencias, por parte de la Administración Tributaria, de acuerdo a lo establecido en la Ley.

Crédito tributario por Impuesto a las tierras rurales

Los valores pagados por impuesto a las tierras rurales ya no constituirán crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.

Tasa

Se incrementa la tasa de impuesto a la renta del 22% al 25%. Para las sociedades con accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición y para las sociedades que no presenten el anexo de socios y accionistas antes de la presentación de su declaración del impuesto a la renta, esta tasa se incrementa en tres puntos porcentuales adicionales.

Para establecer la base imponible de las microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales.

Reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta, para las sociedades exportadoras habituales, así como para las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo.

Notas explicativas a los estados financieros

(18) Aspectos tributarios (Continuación)

Impuesto a la renta (Continuación)

La reducción de la tarifa del impuesto a la renta para el desarrollo económico responsable y sustentable de la ciencia, tecnología e innovación aplicará únicamente para sociedades productoras de bienes sobre el monto reinvertido, en las condiciones que lo establezca el Reglamento a la Ley.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas y las exportadoras habituales que mantengan o incrementen el empleo, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Determinación de anticipo, reducción y exoneración

Se incorpora para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta (50% de impuesto a la renta causado menos retenciones del propio período) a las personas naturales y sucesiones indivisas, que estando obligadas a llevar contabilidad no realicen actividades empresariales. En consecuencia, en estos casos, no aplicará los porcentajes establecidos para sociedades.

Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán, para el cálculo del anticipo, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración. Así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

El Servicio de Rentas Internas de oficio, o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo del impuesto a la renta para personas naturales y sucesiones indivisas y organizaciones de la economía popular y solidaria que, estando obligadas a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo del impuesto a la renta en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general. Sin embargo, tal devolución no podrá ser mayor a la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.

Para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se excluirán de los activos, costos y gastos y patrimonio, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como, la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

(18) Aspectos tributarios (Continuación)

Impuesto a la renta (Continuación)

Otros asuntos

En caso de que una sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad o como beneficiario efectivo, a una persona natural que no sea residente fiscal del Ecuador y, que por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital, el deber de revelar la cadena de propiedad únicamente se entenderá cumplido si es que la sociedad informante demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.

La definición de exportador habitual considerará criterios de número de exportaciones en los respectivos ejercicios fiscales, así como del porcentaje del total de ventas.

Para efectos tributarios, la clasificación de micro, pequeñas y medianas empresas, deberá considerar al menos, criterios de ventas o ingresos brutos anuales. Criterios y condiciones adicionales se establecerán en el Reglamento.

Bancarización

Para que pueda ser deducible del impuesto a la renta, el pago de todo costo o gasto superior a mil dólares de los Estados Unidos de América debe utilizar el sistema financiero.

Sanción por ocultamiento patrimonial en el exterior

Los sujetos pasivos que oculten, en todo o en parte, la información de su patrimonio en el exterior, serán sancionados con una multa equivalente al uno por ciento del valor total de sus activos o al uno por ciento de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior al del cometimiento de la infracción, el que sea mayor, sin que esta pueda superar el cinco por ciento del valor de los activos o del monto de sus ingresos.

Régimen simplificado

El Reglamento a la Ley podrá establecer sistemas de cumplimiento de deberes formales y materiales simplificados, para sectores, subsectores o segmentos de la economía.

Notas explicativas a los estados financieros

(18) Aspectos tributarios (Continuación)

Impuesto a la renta (Continuación)

Impuesto a la salida de divisas

Se establece la exención para las personas que padezcan enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.

Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de impuesto a la salida de divisas en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a noventa (90) días, sin intereses.

Lo señalado en este artículo también aplicará respecto del impuesto a la salida de divisas pagado por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo.

(19) Reexpresión de los estados financieros de períodos anteriores

Los saldos de la pérdida del ejercicio al 31 de diciembre de 2016, han sido reexpresados para efecto de reflejar en el resultado del período y otros resultados integrales los saldos actualizados, de la siguiente manera:

		Activo por Impuesto diferido	Pérdida del ejercicio
Saldos al 31-dic- 2016, como previamente fueron informados	US\$	-	42.429,21
Ajuste por impuesto diferido		9.264,84	(9.264,84)
Saldos al 31-dic- 2016, reexpresados	US\$	<u>9.264,84</u>	<u>33.164,37</u>

PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda.

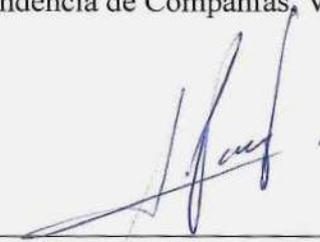
Notas explicativas a los estados financieros

(20) Eventos posteriores

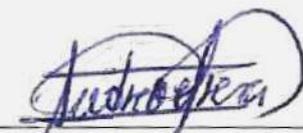
Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de este informe, no se han producido eventos subsecuentes que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

(21) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de PDIC Promoción Diseño Construcción Cía. Ltda. por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 serán aprobados de manera definitiva por la Junta de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.



Arq. Santiago Paredes
Gerente General



Andrea Cabrera
Contadora