

**PROREALTOR S.A.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

PROREALTOR S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
<i>Informe de los Auditores Independientes</i>	1-3
<i>Declaración de Responsabilidad</i>	4
<i>Estado de Situación Financiera</i>	5
<i>Estado del Resultado Integral</i>	6
<i>Estado de Evolución del Patrimonio</i>	7
<i>Estado de Flujos de Efectivo</i>	8-9
<i>Políticas Contables y Notas</i>	10-28

**Abreviatura usada:**

US\$. - *Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)*

NIIF - *Normas Internacionales de Información Financiera, para PYMES*

NIA - *Normas Internacionales de Auditoría*

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

***A la Junta de Accionistas de  
PROREALTOR S.A.***

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de PROREALTOR S.A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y las notas que incluyen un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan fielmente, la situación financiera de PROREALTOR S.A., al 31 de diciembre del 2019, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes.

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo 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 de auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República del Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión, además que, de acuerdo a nuestros procedimientos de auditoría, juicio y escepticismo profesional aplicados, obtuvimos una seguridad razonable sobre que los Estados Financieros adjuntos se encuentran libre de incorrección material debido a fraude o error.

### **Responsabilidad de la administración por los Estados Financieros**

La administración de la PROREALTOR S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades y por el Control Interno que determina necesario para permitir la adecuada preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos debido a fraude o error.

En la preparación de los Estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de Negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista alternativa realista.

La junta de accionistas es el órgano administrativo responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

1. Durante el proceso del examen de auditoría el auditor deberá evaluar el sistema de control interno que ha implementado la dirección de la compañía, emitiendo un informe que se denominará "Comunicación de deficiencias en el control interno" que contengan las observaciones y sugerencias sobre aquellos aspectos inherentes a estos controles, adicional el auditor deberá comunicar a la entidad de control de su jurisdicción los actos ilegales, fraudes, abusos de confianza y otras irregularidades que hubiere encontrado al realizar su examen.
2. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones realizadas por la Administración.
3. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de PROREALTOR S.A., para continuar como un negocio en marcha.

**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:**

De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la PROREALTOR S.A., en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.



**ASESORANDO M.A.S. C.A. ASEMAS**  
Nº de Registro en la Superintendencia  
De Compañías: SC-RNAE-2 No. 592



**C.P.A. Gustavo Acuña M.**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
Nº de Registro de Auditor - RNAE 116  
Licencia Profesional: RNCPA. 12.434

**Guayaquil, 4 de mayo de 2020**

**PROREALTOR S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre del 2019 - 2018**  
**Expresado en U.S. Dólares estadounidenses**

	Notas	2019	2018
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	43.795	37.866
Cuentas por cobrar	4	57.156	34.327
Impuestos por cobrar	8	37.947	22.486
Activos pagados por anticipado	5	3.642	5.609
<b>Total del activo corriente</b>		<b>142.540</b>	<b>100.288</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedad, planta y equipo - Neto	6	684.363	702.893
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>684.363</b>	<b>702.893</b>
<b>Total del activo</b>		<b>826.904</b>	<b>803.181</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Cuentas por pagar	7	54.083	55.405
Impuestos por pagar	8	4.160	4.047
Pasivos acumulados por pagar	9	16.260	11.334
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>74.503</b>	<b>70.786</b>
<b>Pasivo no corriente</b>	7	0	0
<b>Total del pasivo</b>		<b>74.503</b>	<b>70.786</b>
<b>Patrimonio</b>	10		
Capital		5.000	5.000
Reserva legal		824	824
<b>Resultados acumulados</b>		<b>726.570</b>	<b>734.125</b>
Utilidades acumuladas		603.111	610.666
Superávit de revaluación de PP&E		123.459	123.459
Utilidad (Pérdida)		20.007	-7.555
<b>Total del patrimonio</b>		<b>752.400</b>	<b>732.394</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>		<b>826.904</b>	<b>803.181</b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Pollyanna Gómez Rosales  
 Gerente General

  
 CPA. Carlos X. Cadena Asencio  
 Contador

**PROREALTOR S.A.**  
**Estado de Resultados Integral**  
 Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 Y 2018  
 Expresado en U.S. dolares

	Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>INGRESOS</b>			
Ventas de servicio	12/ 2.11	287.644	269.016
<b>COSTOS</b>			
Costos de servicio		163.226	154.966
<b>Margen comercial</b>		<b>124.417</b>	<b>114.049</b>
		57%	58%
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
Ventas	12 / 2.12	15.756	116.905
Administración		75.242	0
<b>Total Gastos de Operación</b>		<b>90.998</b>	<b>116.905</b>
<b>OTROS GASTOS (INGRESOS)</b>		193	51
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b>	8	<b>33.227</b>	<b>-2.906</b>
15% Participación trabajadores	8	4.984	0
Impuesto a la Renta Causado	8	8.236	4.650
<b>Utilidad (Pérdida) Neta por operaciones continuadas</b>		<b>20.007</b>	<b>-7.556</b>

Ver notas a los estados financieros

  
 Pollyanna Gómez Rosales  
 Gerente General

  
 CPA. Carlos X. Cadena Asencio  
 Contador

PROREALTOR S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

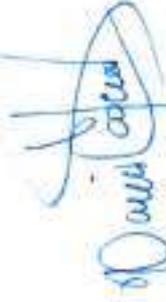
Al 31 de diciembre del 2019 - 2018

Expresado en US\$ Dólares estadounidenses

	Capital	Reserva legal	Resultados acumulados		Total Patrimonio de los accionistas
			Superávit por reavaluo de PP&E	Resultados acumulados del ejercicio	
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	5.000	824	123.459	610.666	732.394
Transferencias		0			0
Dividendos declarados				-7.556	7.556
Resultado neto del periodo					0
Valuación terreno					20.007
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	5.000	824	123.459	603.111	752.400

Ver notas a los estados financieros

  
Pollyanna Gómez Rosales  
Gerente General



CPÁ. Carlos X. Cadena Asencio  
Contador

**PROREALTOR S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
 Por los Periodos terminados el 31 de diciembre del 2019-2018  
 Expresado en U.S. Dólares estadounidenses

	2019	2018
<b>I FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo recibido de clientes	249.354	227.734
Efectivo pagado a proveedores	-90.149	-108.310
Efectivo pagado a empleados	-152.094	-161.518
Gastos bancarios	-193	-51
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>6.918</b>	<b>-42.145</b>
<b>II FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Propiedad, planta y equipo	-988	-1.668
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>-988</b>	<b>-1.668</b>
<b>III FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Dividendos declarados	0	-7.415
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>0</b>	<b>-7.415</b>
<b>Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>5.930</b>	<b>-51.228</b>
Saldo al inicio del año	37.866	89.094
<b>Saldo al final del año</b>	<b>43.796</b>	<b>37.866</b>

Las notas explicativas son parte integral de los estados financieros de PROREALTOR S.A.

  
 Pollyanna Gómez Rosales  
 Gerente General

  
 CPA. Carlos Cadena Asencio  
 Contador

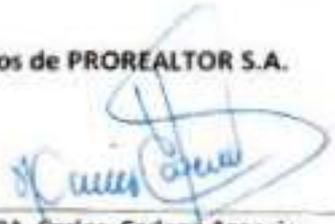
**PROREALTOR S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación  
 Por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 - 2018  
 Expresado en U.S. Dólares estadounidenses

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>IV UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL PERIODO</b>	<b>33.227</b>	<b>-2.906</b>
Depreciación	19.518	19.464
Cargo a resultados	-13.220	-4.650
<b>V CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTE</b>		
Cuentas por cobrar	-22.829	-34.327
Impuestos por recuperar	-15.461	-6.955
Pagos anticipados	1.967	-5.609
Cuentas por pagar	-1.322	-2.664
Impuestos por pagar	113	-9.424
Beneficios a empleados	4.926	4.926
<b>Total ajustes</b>	<b>-26.308</b>	<b>-39.239</b>
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>6.918</b>	<b>-42.145</b>

Las notas explicativas son parte integral de los estados financieros de PROREALTOR S.A.

  
 Pollyanna Gómez Rosales  
 Gerente General

  
 CPA. Carlos Cadena Asencio  
 Contador

## 1. INFORMACION GENERAL

El 1 de octubre del 2015, ante la Notaría Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, se otorgó la escritura pública de escisión de la compañía **MEDICOPHARMA S.A.**, y la creación como efecto de la escisión de la compañía PROREALTOR S.A., disminución de capital y reforma de estatutos de la compañía MEDICOPHARMA S.A.

PROREALTOR S.A., se rige por el estatuto Social aprobado por la Junta General de la Compañía celebrada el 30 de septiembre del año 2015.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución NO. SCVS-INC-DNASD-SAS-16-1909, emitida el 15 de abril del 2015, aprueba la escisión de la compañía MEDICOPHARMA S.A., y la creación por efecto de la escisión, de la compañía PROREALTOR S.A., con domicilio en el Cantón Guayaquil y con un capital suscrito de cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América, dividido en cinco mil acciones ordinarias y nominativas de un Dólar cada una. El capital de la compañía PROREALTOR S.A., es transferido en bloque, a perpetuidad a favor de la compañía PROREALTOR S.A.

El objeto social de la Compañía es la actividad inmobiliaria, esto es compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

El capital de la Compañía está conformado por los siguientes accionistas:

<u>Accionistas</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Valor c/u</u>	<u>Total</u>
Pollyanna Gómez Rosales	4999	\$ 1,00	\$ 4.999
Raimundo Farid Chedraui Gómez	1	\$ 1,00	\$ 1
<b>TOTAL</b>	<b>5000</b>		<b>\$ 5.000</b>

## 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1. Bases de preparación** – Los estados financieros de **PROREALTOR S.A.**, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador, desde el año 2009
- 2.2. Moneda funcional** – A partir del 10 de enero del 2000, el Dólar de los Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional para la presentación de los estados financieros de la Compañía.

**2.3. Bases de medición** – En la sección 2.46 de las NIIF para Pymes, se indica que una entidad en el reconocimiento inicial medirá los activos y pasivos al costo histórico, a menos que las normas NIIF para Pymes, requiera la medición inicial sobre otra base, tal como el valor razonable.

**2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo** – Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende los saldos de la caja y depósitos a la vista en los bancos. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambio en su valor. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

## **2.5. Instrumentos financieros**

### **2.5.1. Clasificación**

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

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías “pasivos financieros a valor razonables 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.

**PROREALTOR S.A.**, mantiene activos financieros en la categoría de “Cuentas por cobrar a clientes, anticipos a proveedores y préstamos a colaboradores”. De igual forma, la compañía mantiene pasivos financieros en la categoría de “Cuentas por pagar a proveedores, obligaciones financieras y otros pasivos financieros” cuyas características son las siguientes:

## 2.5.2. Reconocimiento, medición inicial y posterior

### Reconocimiento

PROREALTOR S.A., reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y cuando se convierta en una parte de las condiciones contractuales del instrumento párrafo **11.12 NIIF para Pymes**.

### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente al precio de la transacción (Incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambio en resultado). **11.13 NIIF para Pymes**.

### Medición posterior

Cuentas por cobrar y préstamos. - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo. **11.14 NIIF para Pymes**.

En específico, la compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Cuentas por cobrar comerciales: Corresponde a los montos adeudados por la facturación del alquiler de sus bienes inmuebles, y se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles a 30 días.
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por transacciones comerciales y de financiamiento. Son exigibles en corto plazo, no devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- Otras cuentas por cobrar: Representa principalmente préstamos a empleados que se reconocen a su valor nominal que no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no generan interés y se liquidan en el corto plazo.

Pasivos financieros. - Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. PROREALTOR S.A., mantiene las siguientes cuentas:

- Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por la adquisición de bienes y servicios del curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.
- Otras cuentas por pagar: Comprende las obligaciones con partes relacionadas y con Instituciones de Control, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses.

### 2.5.3. Deterioro de activos financieros

PROREALTOR S.A., al final de cada periodo evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de las cuentas por cobrar comerciales que se midan al costo o al costo amortizado. De existir evidencia objetiva de deterioro del valor, la compañía reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultado. La compañía calcula esta provisión considerando los causales de la normativa vigente. **11.21 NIIF para pymes.**

### 2.5.4. Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos del activo o si PROREALTOR S.A., transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de compañía se han liquidado. **11.33 y 11.36 NIIF para Pymes**

## 2.6. Propiedad, Planta y equipos

### Reconocimiento

La compañía aplica los criterios de reconocimiento indicados en el párrafo **2.27 NIIF para pymes** para determinar si registra o no una partida como parte de la propiedad planta y equipo de la compañía.

Los desembolsos por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellos, mientras que, las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

### **Medición Inicial**

Las propiedades, planta y equipos al inicio son registrados al costo adquisición Sección 17.9 de las NIIF para Pymes, el cual incluye el precio de compra más todo los costó directamente asociados a la adquisición o construcción del activo:

**Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** – Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos, exceptuando terrenos, son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo la compañía registra pérdidas por deterioro.

**Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación.** – Después del reconocimiento inicial, terreno, edificios, y maquinarias son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor posterior. Las revaluaciones se efectúan cuando la administración considera que existe variación con el valor razonable en el mercado, de tal manera que el valor en libro no difiera materialmente del valuado en un mercado activo al final de cada periodo. **17.15b y 17.15c NIIF para pymes.**

Cualquier aumento en la revaluación se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipos, excepto si revierte una disminución en la revaluación de este previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos, edificios, maquinarias y equipos incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades acumuladas, a medida que ocurra el desgaste mediante la depreciación del activo revaluado.

**Método de depreciación y vidas útiles.** - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva (Técnica y económica).

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Tipo de activo	Costo	Años	VR %
Edificio	1,67%	60,00	10%
Vehículos	20,00%	5,00	10%
Equipos de Computación	33,33%	3,00	0%
Muebles y Enseres	10,00%	10,00	10%
Equipos de oficina	7,00%	10,00	10%

El gasto por depreciación de las propiedades, planta y equipos se lo registra en los resultados del año. De igual manera las pérdidas y ganancias por la venta, que se calcula comparando la contraprestación obtenida con el valor en libros.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades, maquinarias y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva. Por otra parte, cuando el valor en libros excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso.

**Retiro o venta de propiedades, planta y equipos.** – La utilidad o pérdida que surge del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

## **2.7. Activos intangibles**

Los activos intangibles tienen una vida útil definida y se registran al costo menos su amortización acumulada. Se incorporan principalmente en este rubro los costos de adquisición e implementación de los sistemas financieros. La amortización se calcula usando el método de línea recta para asignar su costo a resultados en el término de su vida útil estimada.

### **Deterioro del valor de los activos no financieros**

Los activos sujetos a depreciación (propiedades, planta y equipos) y amortización (activos intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que no podrá recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al

monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

A la fecha de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro de sus otros activos aplicables en base a la evaluación efectuada

## **2.8. Beneficios a los empleados**

### **a) Beneficios corrientes**

Participación de los trabajadores en las utilidades: Art 97 del Código del Trabajo especifica que el empleador reconocerá en beneficio de sus trabajadores el quince por ciento (15%) de las utilidades antes de impuesto. Este beneficio se registra con cargo a resultados.

Vacaciones: Art 67 del Código del Trabajo especifica vacaciones se hará en forma general y única, computando la veinticuatroava parte de lo percibido por el trabajador durante un año completo de trabajo, tomando en cuenta lo pagado al trabajador por horas ordinarias, suplementarias y extraordinarias de labor y toda otra retribución accesoria que haya tenido el carácter de normal en la empresa en el mismo período.

Décimo tercer y cuarto sueldo: Art 111 del Código del Trabajo especifica que los trabajadores tienen derecho a que sus empleadores les paguen, hasta el veinticuatro de diciembre de cada año, una remuneración equivalente a la doceava parte de las remuneraciones que hubieren percibido durante el año calendario.

### **b) Beneficio no corriente (Jubilación patronal y Bonificación por Desahucio).**

El costo de las Obligaciones por Beneficios Definidos (Jubilación Patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo, de acuerdo con un Estudio matemático actuarial. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio fiscal dentro del Patrimonio.

## 2.9. Impuesto a las ganancias

El gasto por Impuesto a la Renta del ejercicio comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

**Impuesto a la renta corriente:** La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establece que las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

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.

**Impuesto a la renta diferido:** El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad 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 la tasa vigente 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 temporarias.

## 2.10. Provisiones

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

### **2.11. Reconocimiento de Ingresos**

Se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja que la Compañía pueda otorgar. **23.3 NIFF para pymes.**

Otros Ingresos: Comprende los ingresos provenientes de transacciones diferentes a las del objeto social o giro normal del negocio del ente económico, e incluye principalmente los intereses ganados en cuentas de ahorro.

### **2.12. Costos y Gastos**

Se registran al costo histórico, los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen. **Sección 2 NIIF para pymes**

### **2.13. Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en el estado de situación financiera en el periodo en el que los dividendos son declarados y aprobados por la Junta General de Socios.

### **2.14. Administración de Riesgos**

La actividad de la compañía la exponen a una variedad de riesgo tales como: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por el equipo de dirección, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

**a) Riesgos de mercado**

Riesgos de tipo de cambio: PROREALTOR S.A., no está expuesta al riesgo de tipo de cambio (Moneda funcional – dólar estadounidense) pues no realiza operaciones distintas a esta moneda.

Riesgo de precio: Los contratos de arriendo está sujeto a precios fijos con incremento en el tiempo y a otras definiciones contractuales.

Riesgo de tasa de interés: Es la posibilidad de que la compañía asuma pérdidas como consecuencia de movimiento adversos en las tasas de interés pactadas.

PROREALTOR S.A., no tiene inversiones ni obligaciones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

**b) Riesgo de crédito**

Es la posibilidad de pérdida debido al incumpliendo del cliente en el pago de los saldos que adeudan por los servicios recibidos o prestados.

La cuenta por cobrar a cliente constantemente está en revisión por parte de la administración y es de calificación corriente. En caso de ver indicadores de deterioro la administración procede a registrar dicho efecto en los estados financieros.

**c) Riesgo de liquidez.** – El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La administración de la compañía permanentemente realiza la liquides en el sistema financiero a fin de anticipar este riesgo y tomar decisiones correctivas.

**d) 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 los socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

## 2.15. Estimaciones y juicios contables críticos

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de PROREALTOR S.A., con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesionales encuentran relacionadas con los siguientes conceptos.

- Deterioro de activos financieros
- Vida útil y deterioro de propiedades, plantas y equipos y activos intangibles.
- Valor razonable de propiedades, planta y equipo
- Provisiones por Beneficios de Obligaciones Definidas
- Impuesto a la renta diferido.

## 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Comprende:

	.....31 diciembre.....	
	2019	2018
Caja	6	42
Bancos	43.789	37.824
<b>Total</b>	<b>43.795</b>	<b>37.866</b>

Depósitos monetarios de libre disponibilidad.

#### 4. CUENTAS POR COBRAR

Comprende:

	.....31 diciembre.....	
	2019	2018
Cuentas por cobrar clientes	0	20
Préstamos a empleados (a)	31.663	33.307
Documentos por cobrar a empleados (b)	2.793	0
Otras cuentas por cobrar (c)	8.199	0
Anticipos (c)	14.500	1.000
<b>Total</b>	<b>57.156</b>	<b>34.327</b>

- a) Préstamos a empleados de la compañía, bajo la modalidad de recuperación mensual de acuerdo a la Política de la Compañía.
- b) Pago del impuesto a la renta personal con cargo al funcionario.
- c) Valores entregados a terceros para ser liquidados en el 2020,

#### 5. IMPUESTOS POR COBRAR Y POR PAGAR

Activos y pasivos por Impuestos corrientes:

	.....31 diciembre.....	
	2019	2018
<b>Impuestos por cobrar</b>		
Créditotributario IVA		0
IVA en compras	993	546
Retenciones de IVA 70%	2.107	1.869
Retenciones de Impuesto a la Renta del periodo	34.848	20.071
<b>Total</b>	<b>37.947</b>	<b>22.486</b>
<b>Impuestos por pagar</b>		
IVA cobrado	3.298	2.690
Impuesto a la Renta por Pagar	0	0
Retenciones de Impuesto IVA	103	78
Retención de impuesto a la renta empleados	698	1.159
Retenciones de Impuesto a la Renta	61	120
<b>Total</b>	<b>4.160</b>	<b>4.047</b>
<b>Posición neta de impuestos por pagar</b>	<b>33.787</b>	<b>18.439</b>

## 6. ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Comprende:

	.....31 diciembre.....	
	2019	2018
Seguros	3.642	5.609
<b>Total</b>	<b>3.642</b>	<b>5.609</b>

Pólizas de seguro contratadas con la compañía CHUBB S.A., y corresponde a las siguientes Pólizas:

POLIZAS DE SEGURO- CHUBB							165 días	
NO. COMPROBANTE	No. factura	Fecha contrato	Tipo de Cobertura	Monto	Amortización mes	Gasto 2019	Por amortizar 2020	
COM 20190700001	FAC 005-007-000042120	16/07/2019	POLIZA VEHICULOS	481,35	40,11	221	261	
COM 20190700001	FAC 005-007-000042120	16/07/2019	POLIZA VEHICULOS	4.332,15	361,01	1.986	2.347	
COM 20190700002	FAC 005-006-000083912	17/07/2019	RAMOS GENERALES	142,39	11,87	65	77	
COM 20190700002	FAC 005-006-000083912	17/07/2019	RAMOS GENERALES	1.281,50	106,79	507	958	
<b>TOTAL</b>				<b>6.237,39</b>	<b>519,78</b>	<b>2.859,80</b>	<b>3.442,40</b>	

## 7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Comprende:

	.....31 diciembre.....	
	2019	2018
Terrenos	111.605	111.605
Muebles y Enseres	8.300	8.300
Equipos de Computación	4.995	4.006
Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	47.968	47.968
Repuestos y Herramientas	623	623
<b>Total propiedad, planta y equipo</b>	<b>173.491</b>	<b>172.502</b>
(-) Depreciación Acumulada Propiedades, Planta y Equipo	<b>-37.709</b>	<b>-27.385</b>
<b>Total propiedad, planta y equipo al costo - neto</b>	<b>135.782</b>	<b>145.117</b>
Edificios	612.941	612.941
(-) Depreciación Acumulada Propiedades, Planta y Equipo	<b>-64.359</b>	<b>-55.165</b>
<b>Total propiedad, planta y equipo revaluado neto</b>	<b>548.582</b>	<b>557.776</b>
<b>TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>684.364</b>	<b>702.893</b>

PROREALTOR S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron los siguientes:

PP&E AL COSTO	EDIFICIO						Total
	Costo	Terranos	Edificio	Muebles y enseres	Equipos de computo	Vehiculos	
Diciembre 31, 2018		111.605	-	8.300	4.006	47.968	172.502
Adiciones					339		339
Diciembre 31, 2019		111.605	-	8.300	4.995	47.968	173.491
DEPRECIACION ACUMULADA AL COSTO							Total
			Edificio	Muebles y enseres	Equipos de computo	Vehiculos	
Diciembre 31, 2018		0	0	1.991	3.369	29.025	(27.385)
Adiciones				(747)	(943)	(8.634)	(10.324)
Diciembre 31, 2019			-	(2.738)	(3.312)	(31.659)	(37.709)
PP&E al costo neto		111.605	-	5.562	1.684	16.309	135.782
PP&E REAVALUADO	EDIFICIO						Total
			Reavaluo				
Diciembre 31, 2018			612.941				612.941
Adiciones							
Diciembre 31, 2019			612.941				612.941
DEP.ACUM. REAVALUO							Total
Diciembre 31, 2018			-55.165,12				(55.165)
Adiciones			9.194,12				(9.194)
Diciembre 31, 2019			-64.359,24				-64.359
PP&E - REAVALUO NETO AL 31/12/2019			548.582				548.582
PP&E - TOTAL AL 31/12/2019		111.604,50	548.582,05	5.561,97	1.683,51	16.309,24	684.164,10

El gasto por depreciación cargada a resultados en el año 2019, fue de \$ 19.518.

## 8. CUENTAS POR PAGAR

### Cuentas por pagar corriente:

Comprende:

	.....31 diciembre.....	
	2019	2018
Proveedores locales	2.351	1.340
Obligaciones IESS	3.758	6.091
Dividendos por pagar	964	964
Otros pasivos corriente	86	86
<b>Total</b>	<b>7.158</b>	<b>8.481</b>

### Cuentas por pagar no corriente:

La compañía ha recibido de parte de la empresa MEDICOPHARMA S.A., un anticipo por el arriendo del bien inmueble, a diez años.

	.....31 diciembre.....	
	2019	2018
Anticipo de clientes	46.925	46.925
	<b>46.925</b>	<b>46.925</b>

## 9. POSICION NETA ENTRE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Comprende:

	31-dic.-18	31-dic.-18
<b>ACTIVO FINANCIERO</b>		
<b>Corriente</b>		
Depósitos monetarios	43.796	37.866
Cuentas por cobrar	57.156	34.327
<b>Total activo financiero corriente</b>	<b>100.950</b>	<b>72.193</b>
<b>PASIVO FINANCIERO</b>		
<b>Corriente</b>		
Proveedores Locales	2.351	1.340
<b>No Corriente</b>		
Anticipo de cliente	46.925	46.925
<b>TOTAL PASIVO FINANCIERO</b>	<b>49.275</b>	<b>48.265</b>
<b>POSICIÓN NETA ACTIVO FINANCIERO</b>	<b>51.675</b>	<b>23.928</b>

## 10. CONCILIACION TRIBUTARIA

**Impuesto a las ganancias – Impuesto a la renta corriente** – Sobre la utilidad gravable del periodo 2019 se aplica la tarifa de impuesto a la renta vigente para micro y pequeñas empresas (22%).

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (Pérdida) contable antes de Impuesto a la Ren	33.227	-2.906
<b>Partidas de Conciliación</b>		
<b>Menos:</b>		
Participación trabajadores 15%	4.984	
<b>Mas:</b>		
Gastos no deducible	9.194	24.040
<b>Utilidad Gravable</b>	<u>37.437</u>	<u>21.134</u>
<b>Impuesto a la renta</b>	8.236	4.649
<b>Total de Impuesto a la renta por pagar</b>	<u>8.236</u>	<u>4.649</u>
(-) Retenciones en la fuente en el ejercicio fiscal	23.012	21.521
(-) Retenciones en la fuente años anteriores	20.072	3.200
<b>Impuesto a la Renta a favor</b>	<u>-34.847</u>	<u>-20.072</u>

Según el art 94. Del Código Tributario la facultad de la administración tributaria para determinar la obligación tributaria sin que se requiera pronunciamiento previo caduca en tres años contado desde la fecha de declaración. Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias desde año 2016 al 2019, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

## 11. BENEFICIOS A EMPLEADOS

comprende:

	.....31 diciembre.....	
	2018	2017
Décimo Tercer Sueldo	833	754
Décimo Cuarto Sueldo	1.609	1.563
Vacaciones	8.892	4.525
<b>Total</b>	<b>11.334</b>	<b>6.842</b>

- La compañía en el periodo 2019 cargo a resultados por concepto de gastos de sueldos \$ 113.141 y por beneficios sociales \$ 41.729 que representa el 36,88% y a nivel del total de costos y gastos el gasto de personal representa el 60,87% con relación al periodo 2018 de 59,18%.

## 12. PATRIMONIO

Comprende:

	.....31 diciembre.....	
	2019	2018
Capital	5.000	5.000
Reserva legal	824	824
Resultados acumulados	726.570	734.125
Utilidades acumuladas	603.111	610.666
Superávit de revaluación de PP&E	123.459	123.459
Utilidad (Pérdida del periodo)	20.007	-7.555
<b>Total</b>	<b>752.400</b>	<b>732.394</b>

- a) Al 31 de diciembre del 2019, El Capital Social está constituido por 5.000 acciones ordinarias nominativas de \$ 1,00 cada una, distribuidas de siguiente forma:

Accionistas	No. Acciones	Valor c/u	Total
Polyana Gómez Rosales	4999	\$ 1,00	\$ 4.999
Raimundo Farid Chebraú Gómez	1	\$ 1,00	\$ 1
<b>TOTAL</b>	<b>5000</b>		<b>\$ 5.000</b>

b) Resultados acumulados

Comprende:

	..... 31 diciembre.....	
	2019	2018
Resultados acumulados		
Utilidades acumuladas	603.111	610.666
Superávit de revaluación de PP&E	123.459	123.459
<b>Total</b>	<b>726.570</b>	<b>734.125</b>

REVALUACION DE ACTIVOS FIJOS

Revaluación de edificio	86.010
Revaluación terreno	37.449
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>123.459</b>

13. COSTOS Y GASTOS POR SU FUNCIÓN Y NATURALEZA

ELEMENTOS DE GASTOS	COSTOS	VENTAS	ADMINIST	FIN	TOTAL
CCA	949				949
Servicios Contratados		40			40
Impuesto a Consumos		8			8
Sueldos Unificados	78.540	11.220	22.440		112.200
Sobretiempos	659	94	188		941
Alimentación	1.541	220	440		2.201
Aportes Patronales al IESS	9.324	1.332	2.664		13.320
Secap - Iece	836	119	239		1.195
Fondos de Reserva	6.966	995	1.990		9.951
Dcimo Tercer Sueldo	6.969	996	1.991		9.955
Dcimo Cuarto Sueldo	1.632	233	466		2.331
Vacaciones	3.484	498	995		4.977
Honorarios Profesionales			1.550		1.550
Servicios Contratados	30.905				30.905
Mantenimiento de Equipos			646		646
Alcuotas de gastos comunes			1.703		1.703
Combustible			1.266		1.266
Seguros			8.304		8.304
Gastos de Gestión	615		822		1.437
Gastos de Viajes	1.289		560		1.849
Energa Elctrica			864		864
Telfonos Convencionales			721		721
Internet			578		578
Impuestos municipales			2.445		2.445
Tasas y Contribuciones			667		667
Contribuciones a Superintendencia de Compañias			614		614
Depreciaciones Propiedades Planta y Equipos	19.518				19.518
Asociaciones y Suscripciones			35		35
Gastos de Oficina			10.917		10.917
Uniformes			350		350
Miscelaneos			7.084		7.084
tiles de oficina y papeleria			545		545
Mantenimiento de vehiculos			745		745
Gastos Varlos			3.414		3.414
Gastos financieros				193	193
<b>TOTAL</b>	<b>163.226</b>	<b>15.756</b>	<b>75.242</b>	<b>193</b>	<b>254.417</b>

#### 14. CONTRATO VIGENTE

La Compañía mantiene vigente el Contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en la ciudad de Machala, en la calle Santa Rosa, entre Pasaje y Boyacá, manzana H-23, Solar No. 05., celebrado con la Compañía MEDICOPHARMA.

Este contrato se firmó el 2 de mayo del 2016 con un plazo de 10 años.

#### 15. HECHOS POSTERIORES DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación del presente informe no se presentaron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados financieros en el periodo sobre el que se informa, sin embargo, es importante mencionar el siguiente acontecimiento que podría tener un impacto significativo en los Estados financieros del año 2020:

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró al COVID-19 como una pandemia y a partir de dicha fecha el Gobierno de Ecuador ha decretado el estado de excepción y de emergencia sanitaria en el territorio nacional, adoptando varias medidas de prevención relacionadas principalmente con cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos, entre otras medidas. El brote de COVID-19 trae incertidumbre a las empresas y economías a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global dentro del primer semestre de 2020. El impacto general en las operaciones de la Compañía dependerá en gran medida de la actividad económica que estas ejerzan y de qué tan rápido se reanude la actividad económica en el país y a nivel mundial. La administración de la Compañía se encuentra realizando un monitoreo permanente sobre esta situación a fin minimizar los impactos en sus operaciones.

