

PROREALTOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

La actividad principal de la Compañía: Alquiler de bienes inmuebles, fecha de inicio de actividades es el 12 de Mayo del 2016.

Al 31 de Diciembre del 2016, el capital suscrito y pagado de la Compañía consistía de lo siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	2016 Dólares	%
Chedraui Gómez Raimundo Farid	Ecuatoriana	1.00	0.02%
Gómez Rosales Fátima Pollyanna	Ecuatoriana	4999.00	99.98%
TOTAL		5.000,00	100%

El domicilio de la Compañía, donde se desarrollan sus actividades es el cantón Guayaquil, ubicado en Av. Carlos Julio Arosemena N. Km 2.5 Local 13 Centro Comercial La Línea.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Bases de Preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y se han preparado a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de PROREALTOR S.A. al 31 de diciembre del 2016, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

2.2. Efectivo y equivalente de Efectivo

Incluye dinero en efectivo, depósitos en bancos disponibles nacionales a corto plazo de gran liquidez que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición. Además, sobregiros exigibles en cualquier momento por el banco y forman una parte integral de la gestión de efectivo de una entidad. (Nota 4)

PROREALTOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros que representan un derecho contractual a recibir efectivo en el futuro.

Las cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que es el precio de contado o valor nominal de la transferencia del servicio. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor y se utiliza una cuenta correctora para disminuir el importe en libros del activo financiero.

2.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. La compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todo los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

2.4.1. Baja de activos y pasivos financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.5. Propiedades, Planta y Equipos

2.5.1. Medición en el momento del reconocimiento

Se reconocen como propiedades, plantas y equipos todos aquellos bienes de propiedad de la entidad, que están destinadas al uso propio, que tienen una durabilidad de dos años ó más, que representan un beneficio económico futuro y cuyo valor individual es mayor a U.S.\$350.00 dólares.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a

PROREALTOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento (continuación)

la adquisición o construcción de activos calificables. Un activo calificable aquel que requiere de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Los elementos de propiedades, planta y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción. (Nota 6)

2.5.2 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación se carga al gasto.

Se revisará como mínimo al término de cada periodo anual el valor residual y la vida útil de un activo y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable. Se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas. (Nota 6)

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

Cuentas	<u>Mínima</u>
Terrenos	-
Inmueble	20
Maquinarias	10
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

2.5.3 Venta o retiro de propiedades, planta y equipos

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

PROREALTOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.6 Deterioro del Valor de los Activos Tangibles e Intangibles

Se deteriorará el valor de un activo cuando su importe en libros exceda a su importe recuperable. La entidad evaluará, en cada fecha de cierre del balance, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. Si existiera tal indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo.

La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del ejercicio.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso deben ser sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

2.7 Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. (Nota 7)

2.8 Transacciones con Partes Relacionadas

Se reconoce como transacciones con partes relacionadas aquellas operaciones que se realizan con accionistas, miembros de la administración con influencia significativa en la decisiones de la compañía, familiares hasta el cuarto grado de consanguineidad y según de afinidad de accionistas o administradores con influencia significativa.

Las transacciones con partes relacionadas se registraran como Cuentas por Cobrar o Pagar Relacionadas.

2.9 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 de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período. (Nota 9)

2.10 Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga. (Nota 8)

PROREALTOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2.11 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. (Nota 12)

2.12 Venta de Bienes y Servicios

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes y servicios deben ser registrados cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- ❖ La Compañía han transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes o prestación de servicios;
- ❖ La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- ❖ El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- ❖ Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- ❖ Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen. (Nota 13)

2.14 Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en 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 o 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 las cuentas de resultados.

PROREALTOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3 INDICADORES ECONÓMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2016, fue de 1.12 %

AÑO TERMINADO <u>dic-31</u>	PORCENTAJE <u>INFLACIÓN</u>
2016	1.12
2015	3.38

4. Efectivo y equivalentes de Efectivo

Banco como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera. El detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>
<u>Bancos:</u>	
Nacional	42.917,30
TOTAL	U.S.\$ <u>42.917,30</u>

5. Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de Diciembre, los activos por impuestos corrientes, consisten en lo siguiente:

	<u>2016</u>
Retenciones IVA	4.415,94
Retenciones Fuente	3.398,10
TOTAL	<u>7.814,04</u>

PROREALTOR S.A.

6. Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipo se detallan a continuación:

Costo	Terreno	Edificio	Mejoras e Instalaciones	Muebles y enseres	Maquinarias y Equipos	Equipos de Computo	Vehículos	TOTAL
Saldo al 31 de Dic 2016	74.155,50	612.941,29	0,00	8.299,96	0,00	2.961,28	47.968,34	746.326,37
Valor Residual	-	61.294,13	-	830,00	-	296,13	4.796,83	67.217,09
Baja/Reclasificación	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Dic 2016	74.155,50	551.647,16	0,00	7.469,96	0,00	2.665,15	43.171,51	604.953,78
Depreciaciones Acumuladas								
Saldo al 31 de Dic 2016	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos por Depreciación	-	18.388,24	0,00	498,00	0,00	592,26	5.756,20	25.234,69
Baja/Reclasificación	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Dic 2016	-	18.388,24	0,00	498,00	0,00	592,26	5.756,20	25.234,69
NETO	74.155,50	533.258,92	0,00	6.971,97	0,00	2.072,90	37.415,31	579.719,09

Las propiedades, planta y equipos consistían de lo siguiente:

		2016
Costo	U.S.\$	604.953,78
Depreciación Acumulada		25.234,69
TOTAL	U.S.\$	579.719,09

PROREALTOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre, las cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

		<u>2016</u>
Proveedores Locales	U.S.\$	<u>6.728,22</u>
TOTAL	U.S.\$	<u><u>6.728,22</u></u>

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios pagaderas con plazos de 30, 45 y 60 días que no devengan interés.

8. Beneficios a Empleados Corto Plazo

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 fueron como sigue:

	<u>2016</u>
Décimo Tercer Sueldo	854,00
Décimo Cuarto Sueldo	695,83
Aportes al IESS por Pagar	3.655,25
Participación Trabajadores	<u>1.429,87</u>
TOTAL	<u><u>6.634,95</u></u>

PROREALTOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Pasivos por Impuestos Corrientes

9.1. Pasivos del Año Corriente

Al 31 de Diciembre los pasivos por impuestos corrientes consistían en lo siguiente:

	<u>2016</u>
IVA Ventas 12%	2.281,34
Impuesto a la Renta	5.827,99
Ret. Realizadas IVA 70%	493,92
Ret. Relación de Dep.	1.829,47
Re. Realizada Rentas 1%	6,84
Re. Realizada Rentas 2%	142,79
TOTAL	<u><u>10.582,35</u></u>

9.2. Impuesto a la Renta Reconocido en los Resultados

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	<u>2016</u>
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta	<u>9.532,48</u>
Participación Trabajadores	1.429,87
Mas	
Gastos no Deducibles	<u>18.388,24</u>
UTILIDAD (PERDIDA) GRAVABLE	<u>26.490,85</u>
Tasa de Impuesto	<u>22%</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u>5.827,99</u>
Saldo del Anticipo impuesto Renta del Ejercicio Corriente	<u>0,00</u>
Gasto de Impuesto a la Renta reconocido en los Resultados	<u><u>5.827,99</u></u>

Los registros contables de PROREALTOR S.A. no han sido fiscalizados. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

PROREALTOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Patrimonio

10.1 Capital Social

Durante el año 2016 la compañía mantuvo el mismo Capital Social en \$ 5.000,00

		Números de Acciones	Capital en acciones
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	U.S.\$	5.000	5.000,00
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	U.S.\$	5.000	5.000,00

10.2 Reservas

Reservas Legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

10.3 Resultados Acumulados Provenientes 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, 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.

En el caso de registrar un saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

11 Dividendos

En el año 2016 no se ha realizado pagos de dividendos, fecha de inicio de actividades económicas.

PROREALTOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12 Ingresos Ordinarios

Los ingresos ordinarios fueron como siguen:

		2016
Ingresos provenientes de alquiler	U.S.\$	<u>169.724,86</u>

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13 Costos y Gastos por su naturaleza

Los costos y gastos reportados en los estados de resultados fueron como sigue:

		2016
Gastos de Administración y Ventas	U.S.\$	<u>160.552,38</u>

El detalle de gastos por beneficios a los empleados fueron como sigue:

		2016
Sueldos y Salarios	U.S.\$	58.450,00
Beneficios Sociales Corto Plazo		5.724,83
Aportes al IESS – Fondos de Reserva		7.101,71
TOTAL	U.S.\$	<u>71.276,54</u>

El detalle de gastos de depreciaciones y amortizaciones fue como sigue:

		2016
Depreciaciones	U.S.\$	<u>25.234,69</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>25.234,69</u>

PROREALTOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza fueron como sigue:

		2016
Sueldos, Beneficios a los Empleados y Otros	U.S.\$	71.276,54
Honorarios y servicios profesionales		700,00
Jubilación Patronal		-
Desahucio		-
Guardianía y Seguridad		-
Servicios de Cobranzas		-
Depreciaciones		25.234,69
Suministros y Materiales		2.449,20
Mantenimiento y Reparaciones		-
Seguros		213,41
Servicios básicos		-
Combustible y Lubricantes		-
Impuestos, Contribuciones y Otros		-
Servicios Públicos		-
IVA que se carga al costo o gasto		-
Pagos por Otros Bienes		-
Pagos por otros servicios		60.678,54
TOTAL	U.S.\$	<u>160.552,38</u>

PROREALTOR S.A.

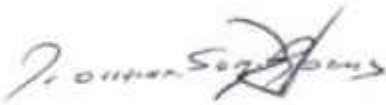
Notas a los Estados Financieros (continuación)

14 Hechos Ocurredos después del Período sobre el que se informa

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (22 de febrero del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

15 Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016 han sido emitidos el 22 de febrero del 2017 con la autorización de la Gerencia de la compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.



Lcda. Pollyanna Gómez Rosales
Gerente General
Prorealtor S.A.



CPA. Carlos Cadena Asencio
Contador General
Prorealtor S.A.