

**PROTIP S.A. PROTIPSA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 Constitución y objeto social -**

La compañía fue constituida en la Ciudad de Guayaquil, mediante escritura pública del 10 de julio del 1996 y aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 15 de agosto del mismo año, mediante resolución 96-2-1-1-0003578. Su domicilio de operación es en la ciudad de Guayaquil, calle Baquerizo Moreno 1119, edificio Plaza piso 10.

El objeto social de la Compañía es dedicarse a actividad inmobiliaria, siendo su Registro Unico del Contribuyente (RUC) el número 09913636100001. Y el plazo de la duración de la misma, según escritura de constitución, es de 50 años.

**1.2 Aprobación de los estados financieros -**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración, con fecha 15 de marzo del 2019 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para PyMEs vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación -**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PyMEs requiere el uso de criterios contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones

**PROTIP S.A. PROTIPSA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

## **2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, siendo su última modificación en el 2015 con vigencia desde el 1 de enero del 2017, cabe mencionar que la Junta de emisión de la NIIF para PyMES, en su reunión de octubre de 2016, decidió que la próxima reunión exhaustiva de dichas normas se iniciara en los primeros meses del 2019.

## **2.3 Moneda funcional y de presentación -**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

## **2.4 Efectivo -**

El efectivo comprende, dinero en efectivo y depósitos en bancos locales, los cuales son de libre disponibilidad, y sin riesgo de cambios en su valor.

## **2.5 Activos y pasivos financieros -**

### **2.5.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “instrumentos de deuda a costo amortizado” e “instrumentos de patrimonio medidos al costo menos deterioro”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “valor razonable con cambios en resultados”, “pasivos al costo amortizado” y “préstamos al costo menos deterioro”.

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 y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene activos ni pasivos financieros

## **2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido -**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas

**PROTIP S.A. PROTIPSA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PyMEs.

El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague. Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no se determinaron diferencias temporarias entres sus bases contables y tributarias, que podamos reportar.

## **2.7 Provisiones corrientes -**

Las provisiones se reconocen cuando:

- (i) La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados,
- (ii) Es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y
- (iii) El monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

## **2.8 Reconocimiento de ingresos -**

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los valores cobrados por la actividad inmobiliaria, netos de descuentos y devoluciones. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con

**PROTIP S.A. PROTIPSA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro, cuando se ha transferido todos los riesgos y beneficios de los productos de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha mantenido operaciones, motivo por el cual, no se ha reportados ventas en el ejercicio económico.

## **2.9 Gastos -**

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para PyMEs.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha mantenido operaciones, motivo por el cual, no se ha reportados gastos en el ejercicio económico.

## **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

### **3.1 Factores de riesgo financiero -**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como son: riesgos de mercado (incluyendo, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo, sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios con proveedores.

#### **(a) Riesgos de mercado**

##### **(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:**

El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene obligaciones financieras que expongan a la compañía a tener riesgo razonable por interés,

##### **(ii) Riesgo de precio y concentración:**

Riesgo de precio:

**PROTIP S.A. PROTIPSA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con los impuestos, los cuales pueden llegar a convertirse en un componente importante de su costo. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento contable a fin de determinar la estructura de precios adecuada. La Compañía no mantiene un portafolio diversificado de clientes, sin embargo, considera que no mantiene un riesgo significativo de perder a los mismos, adicionalmente la compañía evalúa permanentemente la fiabilidad de sus clientes.

**(b) Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y en las cuentas por cobrar clientes.

Respecto a los bancos donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

**(c) Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la construcción o remodelación de inmuebles. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

**4.2 Administración del riesgo de capital -**

Debido a que la Compañía, mantiene sus operaciones detenidas, no se encuentra midiendo el riesgo de capital.

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas

**PROTIP S.A. PROTIPSA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

## **5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

### **5.1 Valor razonable de instrumentos financieros**

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de efectivo, se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

## **6. EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, asciende a US\$800, correspondiente efectivo que mantiene la compañía.

## **7. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017, comprende 800 acciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una.

A continuación se presenta un detalle de los saldos de capital.

(Véase página siguiente)

**PROTIP S.A. PROTIPSA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>2017</u>	<u>%</u>
Jacobson Aloy Carlos Daniel	Argentina	400	50%
Scheel Pages Alfredo	Ecuatoriana	400	50%
		<u>800</u>	<u>100%</u>

**8. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

---

Jacobson Aloy Carlos Daniel  
Gerente General  
Cédula: 0907771281

---

Luis Sammy Villón Sanchon  
Contador  
Cédula: 0912014438