

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

**INDICE**

**Informe de los auditores independientes**

**Estados de situación financiera**

**Estados del resultado integral**

**Estados de cambios en el patrimonio**

**Estados de los flujos de efectivo**

**Notas a los estados financieros**

**Abreviaturas usadas:**

<b>US\$</b>	-	<b>Dólar estadounidense</b>
<b>E.U.A</b>	-	<b>Estados Unidos de América</b>
<b>Compañía</b>	-	<b>Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A.</b>
<b>SCVS</b>	-	<b>Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros</b>
<b>NIIF para PyMEs</b>	-	<b>Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades</b>

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.jauditag-ec.com



**CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo**

*Auditor Externo Independiente*

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



## **INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de:

**Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A.**

Guayaquil, 23 de abril del 2018

### **Opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A., al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs).

### **Fundamentos de la opinión**

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de nuestro informe. Somos independientes de Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



**CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo**

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



A los Accionistas de  
**Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A.**  
Guayaquil, 23 de abril del 2018

#### **Cuestiones claves de la auditoría**

4. Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, por lo que no expresamos una opinión por separado sobre dichos asuntos. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones claves de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe:

##### **4.1. Reconocimiento de ingresos**

###### *Descripción del asunto clave de auditoría*

Como se menciona en la Nota 2.13, el reconocimiento de ingresos se origina por compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles en el curso normal de las operaciones, siendo este el mecanismo por el cual la Compañía reconoce ingresos en sus estados financieros.

###### *Cómo nuestra auditoría abordó el asunto*

Nuestros procedimientos de auditoría, entre otros, incluyeron la obtención de evidencia necesaria para determinar si la Compañía está estimando con fiabilidad los ingresos de actividades ordinarias asociados a sus operaciones, de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa contable, y a un análisis sobre la transferencia de los riesgos y beneficios de los productos de la Compañía comparado con los ingresos registrados.

#### **Otros asuntos**

(Véase página siguiente)



**CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo**

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



A los Accionistas de

**Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A.**

Guayaquil, 23 de abril del 2018

5. Los estados financieros de Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A., al 31 de diciembre del 2016, fueron examinados por otros auditores, cuyo dictamen fechado el 26 de abril del 2017, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados.

#### **Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros**

6. La Administración de Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A., de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A..

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

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones

**Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales**

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.jauditag-ec.com



**CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo**

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



A los Accionistas de  
**Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A.**  
Guayaquil, 23 de abril del 2018

presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 981

  
Lavayen Vera, Andrés

No. de Licencia Profesional: 5670

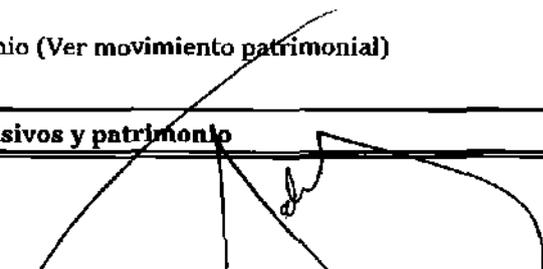
PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

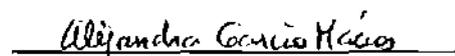
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2017	2016
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	115.304	47.862
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar	7	16.603	48.696
Inventarios	8	138.325	138.325
Impuestos por recuperar	9	59.928	70.280
<b>Total activos corrientes</b>		<b>330.160</b>	<b>305.163</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades y equipos, neto	10	259.536	273.970
Inversiones en subsidiaria	11	361.814	361.814
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar	7	4.519	6.657
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>625.869</b>	<b>642.441</b>
<b>Total activos</b>		<b>956.029</b>	<b>947.604</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	12	4.361	72.453
Beneficios a empleados	13	3.608	3.288
Impuestos por pagar	14	3.551	495
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>11.520</b>	<b>76.236</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	12	489.662	423.591
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>489.662</b>	<b>423.591</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>501.182</b>	<b>499.827</b>
Patrimonio (Ver movimiento patrimonial)		454.847	447.777
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>956.029</b>	<b>947.604</b>

  
**Alberto Valverde Farfán**  
**Gerente General**

  
**Alejandra García Macías**  
**Contadora General**

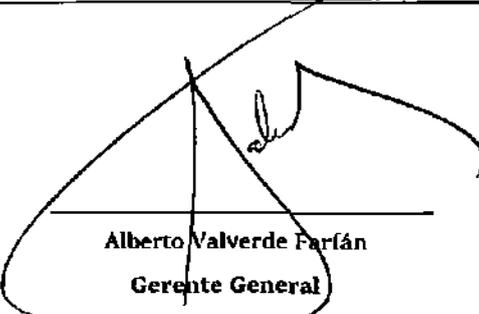
**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**

**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL**

**POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas servicios		356.518	367.746
<b>Gastos operacionales</b>			
Gastos administrativos	19	(149.767)	(151.447)
Gastos de venta	19	(224.034)	(162.871)
Gastos financieros		(113)	(31.155)
Otros (egresos) e ingresos, neto		28.069	(13.632)
<b>Total gastos operacionales</b>		<b>(345.845)</b>	<b>(359.105)</b>
<b>Utilidad antes de participación de trabajadores e Impuesto a las ganancias</b>		<b>10.673</b>	<b>8.641</b>
Participación de los trabajadores		(1.601)	(1.296)
Impuesto a las ganancias	13	(2.002)	(5.246)
<b>Resultado integral del año</b>		<b>7.070</b>	<b>2.099</b>

  
Alberto Valverde Parfán  
Gerente General

  
Alejandra García Macías  
Contadora General

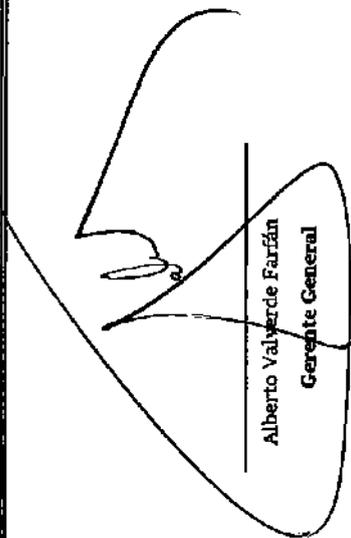
PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

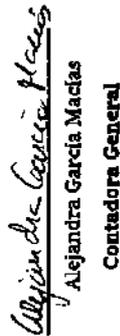
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

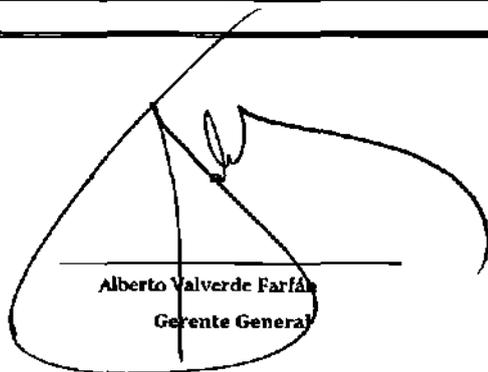
Movimientos	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2016	50.000	13.048	4.786	406.027	473.862
Distribución de dividendos (Véase Nota 18)	-	-	-	(28.184)	(28.184)
Resultado integral del año	-	-	-	2.099	2.099
Saldos a diciembre 31, 2016	50.000	13.048	4.786	379.942	447.777
Resultado integral del año	-	-	-	7.070	7.070
Saldos a diciembre 31, 2017	50.000	13.048	4.786	387.012	454.847

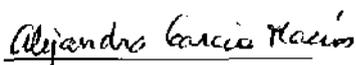
  
 Alberto Valverde Farfán  
 Gerente General

  
 Alejandra García Macías  
 Contadora General

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.  
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO INDIRECTO  
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
Resultado integral del año		7.070	2.099
<b>Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación</b>			
Participación de los trabajadores	13	1.601	1.296
Impuesto a las ganancias	15	2.002	5.246
Depreciaciones	10	14.434	10.018
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>			
Cuentas por cobrar, y otras cuentas por cobrar		34.231	1.477.040
Inventario		-	(6.625)
Impuestos por recuperar		10.352	47.390
Cuentas por pagar, y otras cuentas por pagar		(1.928)	(1.336.922)
Beneficios a empleados		(320)	(1.416)
<b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>		<b>67.442</b>	<b>198.127</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Adquisiciones de propiedades y equipos	10	-	(282.915)
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>		<b>-</b>	<b>(282.915)</b>
<b>Aumento (Disminución) neto en efectivo</b>			
		<b>67.442</b>	<b>(84.788)</b>
Efectivo, al comienzo del año		47.862	132.650
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>6</b>	<b>115.304</b>	<b>47.862</b>

  
 Alberto Valverde Farfán  
 Gerente General

  
 Alejandra García Macías  
 Contadora General

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
**(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 el 10 de octubre de 1997, su actividad económica principal está orientada en las actividades de compra, venta, alquiler y exploración de bienes inmuebles.

**1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 23 de marzo del 2018, 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 2017 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 2017 y 2016 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 ciertos estimados contables críticos. 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 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.

### **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 el efectivo de libre disponibilidad en las instituciones financieras.

### **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 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 2017 y 2016, la Compañía mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de "instrumentos de deuda a costo amortizado". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en las categorías de "pasivos a costo amortizado" y "préstamos al costo menos deterioro". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### **(a) Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado**

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

#### **(b) Pasivos financieros a costo amortizado**

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

(Véase página siguiente)

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

(c) **Préstamos al costo menos deterioro**

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

**Reconocimiento -**

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

**Medición inicial -**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial se valorizan como se describe a continuación:

**Medición posterior -**

**(a) Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado**

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo, menos la evaluación por deterioro correspondiente.

**(b) Pasivos financieros a costo amortizado**

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

**(c) Préstamo al costo menos deterioro**

Cuentas por pagar relacionadas: Corresponde a préstamos realizados por sus relacionadas, para cubrir desembolsos de la Compañía. Se reconocen a su valor nominal y no generan intereses debido a que no se ha especificado una fecha de pago.

**2.5.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que La Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, La Compañía no ha realizado ninguna provisión debido a que considera que todas sus cuentas por cobrar son altamente cobrables.

**2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si La Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

**2.6 Inventarios**

Los inventarios se registran al menor entre sus costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de comercialización.

**2.7 Impuestos por recuperar**

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta y crédito tributario de impuesto al valor agregado, que se esperan ser recuperadas en un periodo menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

**2.8 Inversión en Subsidiaria**

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual, esta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella. De forma cuantitativa se define a una subsidiaria, cuando la inversora posee más de 50% sobre los derechos de voto en la participada.

En estos estados financieros, las inversiones de la Compañía en subsidiarias se reconocen por el método del costo. Para aquellas inversiones que fueron valoradas en la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, estas fueron medidas a su costo atribuido.

Dado que Inmobiliaria el Coral Colitrex S.A. es la controladora final, es la responsable de emitir los estados financieros consolidados.

## **2.9 Propiedades y equipos, neto**

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprende, muebles y enseres, y equipos de computación. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

Cuando el valor en libros de una propiedad o equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de la propiedad o equipo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valor residual, debido a que la administración de la Compañía estimada que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos de la Compañía son las siguientes:

Edificios	20 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de oficina	10 años

## **2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos)**

Las propiedades y equipos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro para sus propiedades y equipos que puedan generar una pérdida en función de su importe recuperable y su valor en libros.

#### **2.11 Provisiones**

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.

#### **2.12 Impuesto a las ganancias**

El impuesto a la ganancia 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 que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (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 accionaria, 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.

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos.

### **2.13 Beneficios a los empleados**

#### **(a) Beneficios de corto plazo**

Se registran en el rubro de “Beneficios a empleados” del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.

#### **(b) Beneficios de largo plazo**

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía no ha determinado la provisión para jubilación patronal y desahucio.

### **2.14 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios prestados y venta de bienes en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía presta sus servicios al Comprador, considerando el grado de terminación al final del periodo sobre el que se informa, o en la transferencia de los riesgos y beneficios al Comprador.

(Véase página siguiente)

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

**2.15 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 con los lineamientos de la base contable del devengo.

**3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

**3.1 Riesgo país**

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

**3.2 Riesgos de mercado**

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvaloración de activo o valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidas por la Compañía, las cuales definen estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias.

**3.3 Riesgo de crédito**

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

***Efectivo en Bancos***

Respecto a los bancos o instituciones financieras donde se mantiene el efectivo e inversiones tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones con las siguientes calificaciones:

(Véase página siguiente)

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

<u>Entidad financiera</u>	Calificación	
	2017	2016
Mutualista Pichincha	AA	AA
Banco Bolivariano C.A.	AAA-/AAA-	AAA-/AAA-
Banco Pacifico S.A.	AAA-/AAA-	AAA-/AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA/AAA-	AAA/AAA-

Cuentas por Cobrar

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. La política de crédito normal de sus operaciones es de 30 días, y si en caso de excederse de este tiempo, no se procede a cobrar intereses. La Compañía, provee un análisis sobre la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Adicionalmente, se analiza permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios.

**3.4 Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de la venta de servicios. 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.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración la elaboración y aplicación de políticas y procedimientos de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.

**3.5 Administración del riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración, la rentabilidad que genera los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los Accionistas.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (cuentas por pagar proveedores y relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. El resultado de calcular el ratio, es que la Compañía es apalancada con capital por endeudamiento (capital total), a continuación un detalle:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	3.340	3.446
Relacionadas	<u>430.855</u>	<u>376.539</u>
	434.195	379.985
Menos: Efectivo	<u>(115.304)</u>	<u>(47.862)</u>
<b>Deuda neta</b>	<b>318.891</b>	<b>332.123</b>
Total patrimonio neto	454.847	447.777
Capital total	773.738	779.900
	56%	49%

#### 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 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.

(a) Vida útil de las propiedades y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año (Ver nota 2.9.).

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamiento descrito en la Nota 2.10.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros -**

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b><u>Activos financieros al costo amortizado</u></b>				
Efectivo (Nota 6)	115.304	-	47.862	-
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 7)	15.950	-	48.078	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>131.254</b>	<b>-</b>	<b>95.940</b>	<b>-</b>
<b><u>Pasivo financiero al costo amortizado</u></b>				
Cuentas por pagar proveedores (Nota 12)	3.340	-	3.446	-
<b><u>Préstamo al costo menos deterioro</u></b>				
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 12)	348	430.507	-	376.539
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>3.688</b>	<b>430.507</b>	<b>3.446</b>	<b>376.539</b>

**5.2 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).

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

**6. EFECTIVO**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos	<u>115.304</u>	<u>47.862</u>

Incluye principalmente depósitos mantenidos en el Banco Bolivariano CA., Banco del Pacifico S.A., Banco de Guayaquil S.A. y Mutualista Pichincha, de libre disponibilidad.

**7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comerciales (a)	15.950	48.078
Proveedores	4.519	6.657
Empleados	653	617
	<u>21.122</u>	<u>55.353</u>
(-) Porción largo plazo	<u>(4.519)</u>	<u>(6.657)</u>
	<u>16.603</u>	<u>48.696</u>

- (a) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde US\$15.950 (2016: US\$5.930) por servicios al Fideicomiso Costa Brisa, y 2016: US\$23.108 por servicios al Fideicomiso Mercantil Balearia y US\$19.040 al Fideicomiso Condominio Isla Blanca.

**8. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a US\$138.325 por inmuebles del Mirador Lomas de Urdesa Bloque F departamento #1.

**9. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario del impuesto al valor agregado	49.154	64.635
Retención en a fuente del impuesto a la renta	<u>10.773</u>	<u>5.645</u>
	<u>59.928</u>	<u>70.280</u>

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

**10. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO**

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipos se presentan a continuación:

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edificios	282.915	282.915
Muebles y enseres	1.300	8.301
Equipos de oficina	591	9.799
(-) Depreciación acumulada	(25.270)	(27.045)
	<u>259.536</u>	<u>273.970</u>
 <u>Movimientos</u>		
Saldo inicial	273.970	1.073
Adiciones	-	282.915
(-) Depreciación	(14.434)	(10.018)
Saldo final	<u>259.536</u>	<u>273.970</u>

**11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponde a acciones en Inmocost S.A. por US\$361.514 que representan el 99% del patrimonio de la subsidiaria y acciones en Montalcorp S.A. por US\$300 que representan el 50% del patrimonio de la subsidiaria.

**12. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Relacionadas (a)	430.855	376.539
Proveedores (b)	3.340	3.446
Empleados (c)	59.154	47.053
Anticipos de clientes	-	69.007
Otros	674	-
	<u>494.023</u>	<u>496.044</u>
(-) Porción a largo Plazo (a) y (c)	(489.662)	(423.591)
	<u>4.361</u>	<u>72.453</u>

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

- (a) Corresponden a préstamos realizados con relacionadas, las cuales no mantienen una fecha de pago definida (Véase Nota 17).
- (b) Corresponde a valores por pagar por la adquisición de bienes y servicios en el giro normal del negocio.
- (c) Corresponde a las cuentas por pagar comisiones a empleados, las cuales no mantienen una fecha de pago definida.

**13. BENEFICIOS A EMPLEADOS**

<u>Composición</u>	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo Final</u>
<u>Año 2017</u>				
Participación de utilidades a trabajadores	1.296	1.601	(1.296)	1.601
Décimo cuarto sueldo	610	1.500	(1.485)	625
Décimo tercero sueldo	66	5.793	(5.793)	66
Sueldos por pagar	1.316	20.810	(20.810)	1.316
	<u>3.288</u>	<u>29.704</u>	<u>(29.384)</u>	<u>3.608</u>
<u>Año 2016</u>				
	<u>Saldo Inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldo Final</u>
Participación de utilidades a trabajadores	1.573	1.296	(1.573)	1.296
Décimo cuarto sueldo	885	1.721	(1.996)	610
Décimo tercero sueldo	95	6.049	(6.078)	66
Sueldos por pagar	2.151	21.889	(22.724)	1.316
	<u>4.704</u>	<u>30.955</u>	<u>(32.371)</u>	<u>3.288</u>

**14. IMPUESTOS POR PAGAR**

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	1.758	262
Retenciones al impuesto al valor agregado	<u>1.794</u>	<u>233</u>
	<u>3.551</u>	<u>495</u>

**15. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

(Véase página siguiente)

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2014 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades.

(b) Anticipo del impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía determinó un anticipo de cero y US\$5.246, respectivamente, los cuales no superan (2012: superan) al impuesto causado determinado por un valor de US\$2.002 y US\$5.196, respectivamente, por lo cual estos últimos son considerados como impuesto a la renta del ejercicio.

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida (utilidad) antes de participación e impuesto a la renta	10.673	8.641
Menos: 15% Participación Laboral	(1.601)	(1.296)
Pérdida (utilidad) antes de impuesto a la renta	<u>9.072</u>	<u>7.345</u>
Más: Gastos no deducibles	28	16.273
Base imponible de impuesto a la renta	<u>9.100</u>	<u>23.618</u>
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>2.002</u>	<u>5.196</u>
Anticipo impuesto a la renta determinado	6.343	5.246
Reducción del anticipo para el periodo 2017	(6.343)	-
Anticipo impuesto después de la reducción	-	5.246
Impuesto a la renta mínimo del ejercicio	<u><u>2.002</u></u>	<u><u>5.246</u></u>

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

(d) Impuesto a la renta por pagar

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2017 y 2016, fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	2.002	5.246
Menos:		
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	(12.775)	(10.891)
Saldo a favor para la Compañía (Véase Nota 9)	<u>(10.773)</u>	<u>(5.645)</u>

(e) Impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la administración de la Compañía no determino diferencias temporarias entre sus bases tributarias, por lo cual no se realizó ningún reconocimiento de impuesto diferido.

(f) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo período fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía durante los años 2017 y 2016, no genero operaciones que superen dicho monto.

(g) Reformas tributarias -

**Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador:** Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del período 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para micro empresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas micro empresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

**16. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los saldos durante los años 2017 y 2016, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a las personas naturales o jurídicas, que de forma directa o indirecta son controladas por partes relacionadas de la Compañía.

Saldos al 31 de diciembre:

<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inmocost S.A.	Indirecta	Préstamo	358.120	288.820
Saks Jeanette	Indirecta	Préstamo	53.361	26.692
Sánchez Farfán Laura	Indirecta	Préstamo	19.026	61.027
Marcía Valverde	Indirecta	Préstamo	348	
			<u>430.855</u>	<u>376.539</u>

**17. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende a 1.250.000 acciones ordinarias del valor nominal de US\$0.04 cada una; siendo sus Accionistas personas naturales y jurídicas, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

**18. DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS**

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas con fecha 23 de marzo del 2017, se resolvió distribuir utilidades correspondientes al año 2016 por el valor de US\$28.184.

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

**19. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS**

<u>Composición</u>	<u>Gastos de venta</u>		<u>Gastos administrativos</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y beneficios sociales	224.034	162.871	100.004	105.133
Arriendos	-	-	14.580	14.815
Depreciación	-	-	14.434	10.018
Servicios Básicos	-	-	9.506	8.823
Movilización	-	-	4.141	701
Tasas, impuestos y permisos	-	-	3.812	6.954
Honorarios profesionales	-	-	1.995	1.300
Servicios de terceros	-	-	1.071	691
Suministros y materiales	-	-	128	249
Otros	-	-	96	2.646
Mantenimiento y reparaciones	-	-	-	118
Materiales	-	-	-	-
Remuneración del personal	-	-	-	-
Seguros y reaseguros	-	-	-	-
Gastos de viaje	-	-	-	-
	<u>224.034</u>	<u>162.871</u>	<u>149.767</u>	<u>151.447</u>

**20. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.