

**NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015****1. ANTECEDENTES**

Según escritura pública celebrada el 18 de abril de 1983, la Compañía se constituyó en la República del Ecuador bajo la denominación de **PRO HABITAT S. A.**, en la Notaría Tercera del Cantón Ambato, y fue inscrita en el Registro Mercantil con el número 223 el 15 de agosto de 1983.

DOMICILIO.-El domicilio principal de la compañía es el Cantón Ambato, provincia de Tungurahua, pudiendo establecer agencias, sucursales, representaciones, depósitos u oficinas en cualquier lugar del país o del exterior, si así lo resolviere la Junta General de Accionistas.

PLAZO DE DURACIÓN.-El plazo de duración de la compañía será hasta el 01 de enero de 2002. El plazo podrá ser ampliado o restringido por resolución de la Junta General de Accionistas.

CAPITAL SOCIAL.-El capital social suscrito y pagado por los accionistas es de DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEISMIL 00/100 DÓLARES AMERICANOS (\$.256.000,00), dividido en 256.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

2. OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía tiene como objeto social:

- a. La promoción y construcción de urbanizaciones, parcelaciones, edificios y casas, la compra venta de bienes inmuebles y bienes raíces en general;
- b. La construcción, venta y arrendamiento de bienes inmuebles dedicados al alquiler;
- c. La intermediación comercial en las transacciones relativas a bienes raíces y en lo atinente a operaciones inmobiliarias en general la Compañía podrá dedicarse también a la planificación y construcción de viviendas a nivel urbano y rural y a la comercialización de tales inmuebles;
- d. La comercialización y venta de bienes, insumos y materiales dedicados a la industria de la construcción, y a la fabricación y distribución de materiales propios de esa industria, específicamente de prefabricadas.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía estarán basadas en las Normas NIIF que se aplican en el Ecuador desde el año 2012, en función a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías para la adopción e implementación que consta en la Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, Resolución S.C.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 27 de enero del 2011, y en la Resolución de esa Superintendencia del 27 del mismo mes y año, entre otras.

En ese orden, los estados financieros serán preparados de acuerdo a las NIIF integrales a partir del 1 de enero del 2013, y se presentan en forma comparativa con los estados financieros del 2012 reestructurados para el efecto.

A continuación se resumen las principales prácticas y políticas contables acogidas por la Empresa para la preparación uniforme de sus estados financieros sobre la base del costo histórico, los cuales están expresados en dólares de los Estados Unidos que es la moneda de curso legal y funcional.

Efectivo y equivalente de caja.- Representa el efectivo disponible y los saldos de bancos a la vista.

Documentos y Cuentas por Cobrar.- Son activos financieros por préstamos y obligaciones con clientes, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar, las que dan derecho a cobros fijos y determinables. Se registran en el activo corriente a su valor nominal, menos los ajustes que devinieren por el deterioro objetivo de esos activos financieros que se evalúan al finalizar cada año.

Deterioro de Activos Financieros.- El monto de las provisiones por el deterioro de cuentas comerciales se reconocerá en el estado de resultados integrales; de existir en lo posterior una disminución del monto de la pérdida por incobrabilidad o deterioro, porque objetivamente corresponde a un evento ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se asentará en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente revelada.

Documentos y Cuentas por Pagar.- Son obligaciones financieras en circulación por obligaciones con compañías relacionadas, proveedores y otras cuentas por pagar. Se registran en el pasivo corriente, excepto los que muestran vencimientos mayores a 12 meses.

- **Préstamos y Obligaciones Financieras.-** Posterior a su reconocimiento inicial, se mide a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los intereses pagados y los pendientes de pago devengados se registran en Gastos Financieros.
- **Cuentas por Pagar Comerciales.-** Constituyen las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a los proveedores en el curso normal del negocio, y se registran a su valor nominal.

- **Otras Cuentas por Cobrar o Pagar.-** Comprende los anticipos y saldos de obligaciones que se liquidan en el corto plazo.
- **Baja de Activos y Pasivos Financieros.-** Se elimina un activo financiero cuando expiran los derechos de recibir los flujos de efectivo de ese activo. Un pasivo será eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.
- **Inventarios.-** Los inventarios se registrarán al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El coste de los inventarios que se importen incluirá costos relacionados con la adquisición, transporte, seguro, aranceles, bodegaje y otros costos incurridos para dejarlos listos para su venta. Los inventarios se determinan utilizando el método promedio ponderado.
- **Valor Neto Realizable.-** Es el precio de venta o de entrega de los bienes o servicios estimado en el curso de los negocios, menos los costos y los gastos de comercialización, distribución y otros relacionados directamente con la venta y los servicios.

Cuando las condiciones del mercado determinen el costo a su valor neto de realización, se registrará una provisión de deterioro por la diferencia de valor. Los montos relacionados a obsolescencia por caducidad seguirán el trámite que determinan las leyes para retirarlos del mercado; en tanto que, las pérdidas relacionadas con inventarios se cargan a los resultados integrales en el periodo en que se causan.

Propiedad Planta y Equipo.-

- **Reconocimiento y Medición.** Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro en caso de producirse; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo serán capitalizados cuando sea probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la compañía, y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores que corresponden a reparaciones o mantenimiento serán registrados en resultados integrales cuando ocurran.

- **Depreciación Acumulada.-** La vida útil de un activo se revisa, como mínimo al término de cada periodo anual, y si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo a la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

La depreciación de propiedades y equipos, exceptuando terrenos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, considerando su valor residual de ser el caso.

- **Deterioro de Activos No Financieros.**- Los activos sujetos a depreciación o no, se someterán a pruebas de deterioro cuando se produzcan eventos o circunstancias que podrían no recuperarse su valor en libros; las pérdidas por deterioro ocurren si el valor en libros excede su valor recuperable. Al 31 de diciembre no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros.
- **Otros Activos No Corrientes.**- Corresponden a los activos cuyo periodo de realización basado en eventos formalmente definidos y otras circunstancias tienen un plazo mayor a un año.

Parte de estos activos no corrientes se someterán a pruebas de deterioro cuando se produzcan eventos o circunstancias que indiquen que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponderán al monto del valor en libros que excede a su valor recuperable.

- **Impuesto a la Renta.**- El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconocerá en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio; en este caso, el impuesto también se reconocerá en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.
- **Corriente.**- El cargo por impuesto a la renta corriente se calculará mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables, y se cargará a los resultados del año en que se devenguen con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias establecen las siguientes tarifas: Año 2011 el 24%, Año 2012 el 23%, y el 22% a partir del año 2013.

Si el valor de las utilidades se reinvierten en el país para adquisición de maquinarias y equipos nuevos destinados a la actividad productiva, la tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales.

- **Anticipo del Impuesto a la Renta.**- A partir del año 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "Anticipo mínimo de Impuesto a la Renta", el cual es reportado en la declaración del ejercicio fiscal anterior, calculado en función del 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

La misma norma establece 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.

- **Diferido.**- El impuesto sobre la renta diferido se provisionará en su totalidad utilizando la metodología de la NIC 12, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. De acuerdo con esta norma, las diferencias temporarias se identificarán ya sea como diferencias temporarias gravables (las cuales resultarán a futuro en un monto imponible), o diferencias temporarias deducibles (las cuales resultarán en un futuro en partidas deducibles).

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el activo se cancele.

Los saldos de impuesto a la renta diferidos activos y pasivos se compensarán cuando exista derecho legal exigible, y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocerán como un ingreso o gasto y serán incluidos en el resultado, excepto que hayan surgido de una transacción o suceso reconocido fuera del resultado; por ejemplo, por cambios en la tasa de impuestos, por cambios en la normativa tributaria, por re-estimaciones sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos, o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo. Se reconocerán en otro resultado integral o directamente al patrimonio.

Beneficios de Empleados.- Los beneficios de empleados del año son a corto plazo y a largo plazo.

- **Beneficios a Corto Plazo.**-Corresponden básicamente a:
 - ✓ La 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 (Código del Trabajo). Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
 - ✓ Décimo tercer y cuarto sueldos.- Se provisionan y pagan según la legislación vigente en el Ecuador.
 - ✓ La Empresa provisionará vacaciones con el fin que determina la norma laboral.
- **Beneficios a Largo Plazo.**-Los beneficios a largo plazo comprenden Jubilación Patronal y Provisión por Desahucio.

Jubilación Patronal.- La legislación vigente establece la obligación de los empleados de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios continuos o interrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio, los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional en caso de separación de sus labores por parte del empleador. La legislación vigente establece el beneficio de pensión que el trabajador recibirá al momento de su retiro.

El pasivo que será reconocido en el balance general relacionado con el beneficio de pensión será el valor presente de la obligación a la fecha del balance general. La obligación será calculada anualmente por actuarios independientes usando el método del crédito unitario proyectado. El valor presente de la obligación es determinado mediante flujos de caja estimados, descontados a una tasa del 5%.

Provisión por Desahucio.- Mediante reforma que se incluye en la Ley Orgánica para la Justicia Laboral y Reconocimiento del Trabajo en el Hogar, que entró en vigencia con su publicación en el Registro Oficial 483 el lunes 20 de abril del 2015, todos los casos de terminación de la relación laboral por desahucio o por acuerdo entre las partes (empresarios y trabajadores), recibirán una bonificación con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicios prestados. Esto será independiente de la liquidación por el cierre de las relaciones laborales.

El primer inciso del artículo 184 del Código de Trabajo que se refiere al 'desahucio' señala ahora que: Es el aviso por escrito con el que una persona trabajadora le hace saber a la parte empleadora que su voluntad es la de dar por terminado el contrato de trabajo, incluso por medios electrónicos. La notificación se realizará con al menos quince días del cese definitivo de las labores, plazo que puede reducirse por la aceptación expresa del empleador al momento del aviso.

El artículo 185 que también fue reformado señala que los empleadores tendrán un plazo de 15 días para pagar estas bonificaciones y todos los derechos que le corresponden.

En función a la disposición legal, la Compañía constituirá un pasivo para el valor presente de este beneficio, con base en las estimaciones que surgen de un cálculo actuarial preparado por un actuario matemático independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías.

Provisiones Corrientes y No Corrientes.- Las provisiones se reconocerán cuando: **(1)** la compañía tenga una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, **(2)** es probable que sea necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, **(3)** el monto sea estimado de manera fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración a la fecha de cierre de los estados

financieros, considerando los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Reconocimiento de Ingresos.- Los ingresos por servicios o venta de bienes serán reconocidos en el estado de resultados cuando se realicen:

Los ingresos serán por el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta de bienes o la prestación de servicios en el curso ordinario de las actividades de la compañía. El ingreso se expondrá neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos serán 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 entregue sus productos al comprador; y, en consecuencia, transfiera los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantenga el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

Reconocimiento de Costos y Gastos.- Los costos de los bienes o servicios y los gastos de operación serán reconocidos por la Compañía sobre base del devengado. Se componen de: costos de arriendo de equipos, costos constructivos, gastos financieros, gastos operativos, impuestos, tasas, contribuciones, y otros costos directos o indirectos propios del giro del negocio.

Distribución de Dividendos.- Los dividendos a los socios de la Compañía se deducirán del patrimonio, y se reconocerán como pasivos corrientes en los estados de resultados, en el periodo en que los dividendos hayan sido aprobados por los socios de la Compañía.

4. NOTAS SOBRE LAS CUENTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PRO HABITAT S. A., preparó los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 considerando las normas financieras y los principios contables, así:

a. DISPONIBLE

Según el Balance de Comprobación, la partida revela como disponible al 31 de diciembre del año 2015 el saldo de \$. 317.74, de acuerdo al siguiente desglose:

	2014	2015
BANCOS	2,752.11	317.74
Produbanco Cta. Cte.	-	-
Mutualista Piehinchá Ahorros	494.68	317.74
Internacional Cta. Cte.	301.90	-
Banco Promerica	1,955.53	-

b. EXIGIBLE

Al 31 de diciembre del 2015, la Empresa presenta en el Exigible \$. 88.575,41 de saldo bajo la siguiente composición:

	2014	2015
EXIGIBLE	168,543.02	88,575.41
CUENTAS POR COBRAR	693.30	450.00
Cientes	25.29	-
Anticipos al Personal	31.43	-
Varios Deudores	703.91	-
Préstamos al Personal	(67.33)	450.00
VARIOS DEUDORES	16,857.33	7,351.19
IVA en Compras	-	-
Anticipo Impuesto Renta	16,693.24	7,164.87
Retención en Fuente 8%	31.34	31.34
Retención en Fuente 2%	132.75	154.98
ANTICIPOS A PROVEEDORES	150,992.39	80,774.22
Jorge Tuapanta	27,589.53	31,126.17
Edwin Ocaña	290.00	-
Flavio Tubón	400.00	-
Belisario Galarza	37,390.28	2,681.71
Bolívar Ruiz	12,380.97	3,500.00
Carlos Masache Inst. Elect.	22,463.05	11,084.20
Fabián Guerrero	21,867.99	21,865.15
Patricio Romo	(174.44)	200.00
David Muthre	(224.26)	3,425.74
Luis Manobanda	4,451.94	187.20
Santiago Altamirano	600.00	-
Gustavo Villacís	3,148.80	-
Segundo Analuisa	100.00	-
Luis Aníbal Luisa	3,812.42	-
Byron Eugenio	6,424.11	4,100.00
Armando Lasluisa	7,000.00	1,500.00
Luis Analuisa	2,500.00	-
Jorge Pilapanta	72.00	-
Andrés Cabrera	400.00	-
Henry Tipantasig	500.00	(1,205.95)
Franklín Baño	-	1,700.00
Oscar Cisneros	-	200.00
Jorge Pilapanta	-	100.00
Manolo Rosero	-	310.00

c. REALIZABLE

El Balance de Comprobación al 31 de diciembre evidencia en este rubro el saldo de \$. 1.140.741,22, el cual se desgrega así:

	2014	2015
REALIZABLE	834.388,68	1.140.741,22
OBRAS TERMINADAS	618.221,84	690.300,54
Lucerna	9.784,59	-
Belagio	268.577,19	-
Niza	339.860,06	690.300,54
OBRAS EN EJECUCIÓN	216.166,84	450.440,68
Lucerna	-	-
Belagio	-	-
Niza	216.166,84	179.732,68
Zermat	-	270.708,00

d. DEPRECIABLE

La cuenta revela el saldo de \$, 2.867,86 en el Balance de Comprobación al 31 de diciembre del 2015, el que corresponde a lo siguiente:

	2014	2015
DEPRECIABLE	3.658,63	2.867,86
COSTO HISTÓRICO	7.028,81	7.314,52
Muebles y Enseres	329,94	329,94
Equipo de Oficina	163,52	163,52
Equipo de Computación	4.455,35	4.741,06
Herramientas y Equipos	2.080,00	2.080,00
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(3.370,18)	(4.446,66)
Deprec. Acum. Muebles y Enseres	(160,31)	(188,66)
Deprec. Acum. Equipo de Oficina	(163,52)	(163,52)
Deprec. Acum. Equipo de Computación	(2.491,55)	(3.331,68)
Deprec. Acum. Herramientas y Equipos	(554,80)	(762,80)

e. CUENTAS POR PAGAR

Los registros contables muestran al 31 de diciembre del 2015 \$, 24.705,35 de saldo en Cuentas por Cobrar, estructurado así:

	2014	2015
CUENTAS POR PAGAR	14,692.21	24,705.35
Proveedores	156.78	-
IESS por Pagar	1,941.03	2,115.68
Préstamos Accion. P. Capital	12,594.40	-
Sobregiros Bancarios	11,742.56	14,055.72
Cheques caducados	-	8,533.95

f. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015, el Balance de Comprobación revela en esta cuenta el saldo de \$, 564,147,21, el que se desagrega del siguiente modo:

	2014	2015
DOCUMENTOS POR PAGAR	357,572.60	564,147.21
UNIFINSA	27,875.87	45,972.77
Sevilla Gortaire Sebastián	100,150.00	100,850.00
Sevilla Rodrigo	185,893.66	204,713.02
PRODUBANK	43,653.07	43,653.07
PRODUBANCO	-	168,958.35

Las características de los préstamos son las siguientes que fueron tomadas de las respectivas tablas de amortización:

BANCO	OPERACIÓN	PLAZO	PRIMER PAGO	ÚLTIMO PAGO	CORTO PLAZO	SALDO CONTABLE
UNIFINSA	PCF.21506	12 meses	02-oct-15	02-sep-16	45,972.77	45,972.77
PRODUBANK	CAR10500025730000	12 meses	15-oct-15	15-oct-16	43,653.07	43,653.07
PRODUBANCO	CAR1050004301700	8 trimestres	21-dic-15	20-jun-17	138,958.35	138,958.35
PRODUBANCO	CAM101013481599	6 meses	18-dic-15	13-jun-16	30,000.00	30,000.00
SEGÚN TABLAS DE AMORTIZACION					258,584.19	258,584.19

g. SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

El Balance General de la Compañía revela al 31 de diciembre en este rubro el valor de \$. 14.421,70, conformado como consta a continuación:

	2014	2015
SUELDOS Y BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	12,861.59	14,421.70
Sueldos y Salarios por Pagar:	4,182.92	4,114.89
XIII Sueldo	546.26	602.34
XIV Sueldo	546.73	476.53
Vacaciones	7,072.16	9,227.94
15% Utilidad Trabajadores	513.52	-

h. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

La cuenta de la referencia muestra en el Balance de Comprobación al 31 de diciembre del 2015 un saldo de \$.8.242,58, conformado así:

	2014	2015
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	9.471,52	8.242,58
Retención Fuente 1%	128,82	32,36
Retención Fuente 8%	240,00	240,00
Retención IVA 30%	60,33	(0,90)
Retención IVA 70%	891,62	(94,66)
Retención IVA 100%	472,68	595,74
imp. Renta Por Pagar	7.319,82	7.258,69
Retención Fuente 2%	243,40	(2,05)
Retención Fuente 10%	114,85	213,40