

PROHABITAT S.A.

NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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.

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 período 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 período 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 período 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.

Sin embargo de lo anterior, mediante Decreto Ejecutivo N°210 se estipulan rebajas en el pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta sobre sus ventas o ingresos para el año 2017, esta norma establece que las empresas que facturen un monto igual o menor a \$500.000 tendrán una rebaja del 100%, las empresas que facturen entre \$500.001 y \$1'000.000 tendrán una rebaja del 60%; y, una rebaja del 40% si las ventas o ingresos brutos anuales son mayores a \$1'000.000

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 período 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 2017 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 2017 el saldo de \$. 246.78, de acuerdo al siguiente desglose:

CONCEPTO	VALOR
BANCOS	
INTERNACIONAL	246.78

b. EXIGIBLE

Al 31 de diciembre del 2017, la Empresa presenta en el Exigible \$. 195.280,77 de saldo bajo la siguiente composición:

CONCEPTO	VALOR
VARIOS DEUDORES	54,16
ZERMAT	195.226,61

c. DEPRECIABLE

La cuenta revela el saldo de \$. 35.746,54 en el Balance de Comprobación al 31 de diciembre del 2017, el que corresponde a lo siguiente:

CONCEPTO	VALOR
MUEBLES Y ENSERES	329,94
EQUIPO DE OFICINA	163,52
EQUIPO DE COMPUTACION	4.741,06
HERRAMIENTAS Y EQUIPOS	2.080,00
VEHICULOS	39.590,00
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	-11.157,98

d. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017, el Balance de Comprobación revela en esta cuenta el saldo de \$. 241.482,08, el que se desagrega del siguiente modo:

CONCEPTO	VALOR
SEVILLA GORTAIRE SEBASTIAN	98.671,62
SEVILLA RODRIGO	122.810,46
PRODUBANCO	20.000,00

e. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

La cuenta de la referencia muestra en el Balance de Comprobación al 31 de diciembre del 2017 un saldo de \$.1.025,34, conformado así:

CONCEPTO	VALOR
RETENCION FUENTE 1%	0,18
RETENCION FUENTE 8%	20,00
RETENCION IVA 70%	5,04
RETENCION IVA 100%	433,33
IMP. RENTA POR PAGAR	227,68
RETENCION FUENTE 2%	3,00
RETENCION FUENTE 10%	336,11

f. CAPITAL SOCIAL

El Capital de los Accionistas al 31 de diciembre del 2017 que consta en el Patrimonio del Balance de Comprobación es \$. 256.000,00.

g. RESERVAS

Esta cuenta se muestra con un importe de \$. 192.425,51, y está estructurado del siguiente modo:

CONCEPTO	VALOR
RESERVA LEGAL	29.745,24
RESERVA FACULTATIVA	162.680,27

h. RESULTADOS ACUMULADOS

Al finalizar el ejercicio 2017, el Resultado Acumulado de la Compañía es de \$234.310,81 correspondiente a Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores.

i. RESULTADO DEL EJERCICIO

La Empresa al finalizar el ejercicio 2017 muestra en sus estados financieros la pérdida de \$. 64.105,81.

5. PÓLIZAS DE SEGUROS

La Compañía en el año 2017 contrató pólizas de seguro sobre sus oficinas y vehículo.

6. OBSERVANCIA A LAS NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

PRO HABITAT S. A. ha cumplido con lo previsto en las normas e instructivos emitidos por las instancias de control, respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados en la Compañía para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

La Asistente Administrativa de PRO HABITAT S. A., en su calidad de Oficial de Cumplimiento designado por la Junta General de Accionistas y calificada por la Superintendencia de Compañías y Valores mediante resolución N° SC-DNPLA-14-0891-0003265 del 16 de mayo del 2014, quien muestra la debida capacitación en el tema, prepara y envía los debidos reportes legales a la UAF conciliando con los registros contables y estados de cuenta bancarias. De igual modo, la Oficial de Cumplimiento realiza las demás acciones de control que constan en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitido por la Superintendencia de Compañías con Resolución N° SCV.DSC.14.009, y publicadas en el Registro Oficial N° 292 el 18 de julio del 2014, así como en sus reformas; a más de las que figuran en el Instructivo estructurado con el mismo fin por la Unidad de Análisis Financiero, UAF, emitido mediante Resolución N° UAF-DG-2012-0033 del 29 de marzo del 2012.

No obstante de que en la Compañía se evidencia eficacia operativa en cuanto al desempeño de las labores inherentes a este particular asunto, se observó que está pendiente de ejecutarse las siguientes actividades dispuestas en los Artículos 30 y 39 de las Normas referidas preparadas por la Superintendencia de Compañías:

a. Mantener el registro de la información de control sobre las normas: “Conozca a su cliente”, “Conozca a su empleado”, “Conozca su mercado”, Conozca su proveedor” y Conozca a su corresponsal”.

7. COMENTARIOS SOBRE LA APLICACIÓN DE NIIF

a. En el ejercicio 2017 se omitió realizar la provisión contable de Jubilación Patronal y Desahucio de los trabajadores, lo cual no se ajusta a las normas NIIF como dispone la Superintendencia de Compañías.

b. En el año 2017 se exceptuó la provisión para el castigo de cuentas incobrables, en consideración a que las ventas de los inmuebles fueron al contado contra entrega mediante escritura pública.

c. Los activos fijos depreciables no fueron ajustados bajo NIIF porque no evidencian deterioro.

d. Los terrenos para la construcción se omitió revalorizar, en orden a que constan en la contabilidad a precio de mercado.

e. En vista de que los materiales de construcción han sido adquiridos y consumidos en forma inmediata a costo de mercado, no amerita la aplicación de NIIF.

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación del presente informe, esto es el 23 de abril del 2017, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros del ejercicio auditado.



Juan Salazar Mera

Contador General