

Marzo 12 de 2016

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de **INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.**

### ***Informe sobre los estados financieros***

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre de 2015, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros***

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del Auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

***Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener la evidencia*** de auditoría sobre los saldos y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros que se adjuntan presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.** al 31 de Diciembre de 2015, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

*Sacoto & Asociados C. Ltda.*

Ing. Paul Sacoto Garcia  
Socio - Gerente General

C.P.A. Silvia Vanegas Pesántez  
Socia  
Registro No. 134409

Registra:  
SC-RNAE 005

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Al 31 de Diciembre, 2015

(en US dólares)

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>ACTIVOS</b>			
	<b>Notas</b>		
<b>Activos corrientes</b>			
Electivo y equivalentes de efectivo	4	-	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras	5	24,926	68,099
Inventarios	6	1,127,652	1,505,827
		<b>1,152,578</b>	<b>1,573,926</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedad, planta y equipo, neto	7	49,145	56,680
Propiedades de inversión	8	59,237	59,237
		<b>108,382</b>	<b>115,917</b>
<b>Total activo</b>		<b>1,260,960</b>	<b>1,689,843</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras	9	260,323	867,127
Cuentas por pagar financieras	10	23,067	25,870
Impuestos corrientes	11	15,732	15,663
Provisiones	12	1,929	751
		<b>301,051</b>	<b>909,411</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras L/P	13	99,500	20,000
		<b>99,500</b>	<b>20,000</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>400,551</b>	<b>929,411</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	14	4,000	4,000
Reserva legal		15,078	15,078
Resultado de ejercicios anteriores		741,354	617,444
Resultado integral del ejercicio		99,977	123,910
<b>Total patrimonio</b>		<b>860,409</b>	<b>760,432</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1,260,960</b>	<b>1,689,843</b>

  
 Ing. Cristian Proaño  
 Gerente General

  
 CPA Gisela Rubio  
 Contador

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

Por el año terminado en Diciembre 31, 2015  
(en US dólares)

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Notas</u>		
Ingresos por actividades ordinarias	15	670,940	955,766
Costo de ventas		(451,154)	(695,619)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>219,786</b>	<b>260,147</b>
Gasto de ventas		(1,991)	(2,335)
Gastos administrativos y generales (a)	16	(88,919)	(97,015)
Costo financiero, neto		(190)	(142)
Otros gastos		(178)	(235)
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>		<b>128,508</b>	<b>160,420</b>
Impuesto a la renta	17	(28,531)	(36,510)
<b>Resultado integral del ejercicio</b>		<b>99,977</b>	<b>123,910</b>
<b>Utilidad(pérdida) por participación</b>		<b>24,99</b>	<b>30,98</b>

(a) A diciembre 31 de 2015 este rubro incluye US\$. 22,678 de participación a trabajadores en las utilidades (2014: US\$. 28,309). Ver nota 8, 16 y 17.

  
Ing. Christian Proaño  
Gerente General

  
CPA. Gisela Rubio  
Contador

INMOBILIARIA PROMER CIA, LTDA.

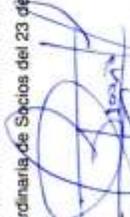
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
Por el año terminado en Diciembre 31, 2015  
(en US dólares)

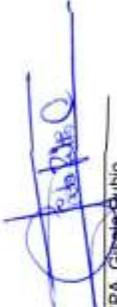
	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reserva Legal	Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio Accionistas
<b>Saldo a Diciembre 31, 2013</b>	<b>4,000</b>	<b>20,000</b>	<b>15,078</b>	<b>216,489</b>	<b>330,955</b>	<b>656,522</b>
Apropiación de utilidades (a)				330,955	(330,955)	-
Retiro de aportes a futuras capitalizaciones (b)		(20,000)				(20,000)
Resultado integral del ejercicio					160,420	160,420
Impuesto a la renta					(36,510)	(36,510)
<b>Saldo a Diciembre 31, 2014</b>	<b>4,000</b>	<b>-</b>	<b>15,078</b>	<b>617,444</b>	<b>123,910</b>	<b>760,432</b>
Apropiación de utilidades (c)				123,910	(123,910)	-
Resultado integral del ejercicio					128,508	128,508
Impuesto a la renta					(28,531)	(28,531)
<b>Saldo a Diciembre 31, 2015</b>	<b>4,000</b>	<b>-</b>	<b>15,078</b>	<b>731,354</b>	<b>99,977</b>	<b>860,409</b>

(a) Resuelto por la Junta General Ordinaria de Socios del 20 de marzo de 2014.

(b) Resolución de la Junta Extraordinaria de Socios del 30 de Noviembre de 2014.

(c) Resuelto por la Junta General Ordinaria de Socios del 23 de marzo de 2015.

  
Ing. Christian Proaño  
Gerente General

  
CPA Gisela Rubio  
Contador

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado en Diciembre 31, 2015  
(en US dólares)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros a clientes	68,575	686,369
Pagos a proveedores y empleados	(189,732)	(776,067)
Impuesto a la renta	44,828	(20,858)
Intereses pagados, neto	(190)	(142)
<b>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación</b>	<b>(76,519)</b>	<b>(110,698)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<i>Efectivo proveniente de:</i>		
Venta de propiedad, planta y equipo	-	35,000
<i>Efectivo usado en:</i>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	-	(536)
Otros pagos efectuados	(178)	(235)
<b>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión</b>	<b>(178)</b>	<b>34,229</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
<i>Efectivo proveniente de:</i>		
Préstamos a largo plazo, neto	(2,803)	25,870
<i>Efectivo usado en:</i>		
Préstamos a corto plazo, neto	79,500	(10,151)
<b>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento</b>	<b>76,697</b>	<b>15,719</b>
<b>Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes</b>	<b>-</b>	<b>(60,750)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	-	60,750
<b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

  
Ing. Christian Pereaño  
Gerente General

  
CPA. Gisela Rubio  
Contador

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado en Diciembre 31, 2015  
(en US dólares)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Resultado integral del ejercicio</b>	<b>99,977</b>	<b>123,909</b>
<b>Ajustes por partidas distintas al efectivo y actividades de operación:</b>		
Gasto por depreciaciones	7,535	7,549
Participación a trabajadores	22,678	28,309
Impuesto a la renta	28,531	36,510
Otros gastos	178	235
Dividendos recibidos	-	-
	<u>58,922</u>	<u>72,603</u>
<b>Variaciones en los componentes del capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar a clientes	(602,365)	(269,397)
(Aumento) disminución de impuestos anticipados	(56,057)	(371,754)
(Aumento) disminución de inventarios	44,828	(20,858)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a proveedores y empleados	-	-
Aumento (disminución) de intereses por pagar	378,176	354,799
	<u>(235,418)</u>	<u>(307,210)</u>
<b>Efectivo proveniente de (usado en) las operaciones</b>	<b><u>(78,519)</u></b>	<b><u>(110,698)</u></b>

  
Ing. Cristián Proaño  
Gerente General

  
CPA. Gisela Rubio  
Contador

## **INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2015  
(en US dólares)

#### **1. Identificación de la compañía:**

Fue constituida mediante Escritura Pública en septiembre 17 de 2008 e inscrita en el Registro Mercantil de cantón Cuenca con el No. 600 en septiembre 26 de 2008. Su domicilio está ubicado en la ciudad de Cuenca, Ecuador. Su objeto social es la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles; contratar u organizar a profesionales o no para el diseño, la planificación, los estudios técnicos especializados para la construcción, la dirección y la construcción de inmuebles; la refacción, decoración y reparación de inmuebles. El arrendamiento de equipos y maquinarias para la construcción. Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por la ley. El plazo de duración de la compañía es de 20 años.

#### **2. Políticas Contables Significativas**

##### **2.1 Declaración de cumplimiento:**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

##### **2.2 Bases de preparación de los estados financieros:**

Los estados financieros de Inmobiliaria Promer Cía. Ltda. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, de conformidad con la Resolución No. SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros publicada en el Registro Oficial N°. 94 del 23 de Diciembre de 2009.

##### **2.3 Moneda funcional:**

La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

##### **2.4 Bases de medición:**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si el precio es directamente observable o estimado, utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor de uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de la información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

## INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2015

(en US dólares)

---

Nivel 1: Son precios cotizados (*sin ajustar*) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos con datos no observables para el activo o pasivo.

#### 2.4.1 Efectivo y equivalentes

Comprende el efectivo en caja, cuentas bancarias, depósitos a la vista y otras inversiones de gran liquidez y con vencimientos inferiores a tres meses. Estas partidas se registran a su costo histórico y no difieren de su valor neto de realización.

#### 2.4.2 Inventarios

Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición, incrementado por los gastos de importación incurridos hasta la fecha del estado de situación financiera.

El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos necesarios para la venta.

#### 2.4.3 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**Impuesto corriente:** Se basa en la utilidad gravable (*tributaria*) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**Impuestos diferidos:** Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (*tributaria*) en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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

La compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos cuando existe y es exigible el derecho legal a compensar los valores reconocidos en esas partidas, frente a la misma autoridad fiscal.

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2015

(en US dólares)

**Impuestos corrientes y diferidos:** Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.4.4 Propiedad, planta y equipo**

**Medición en el momento del reconocimiento:** Las partidas de "propiedad, planta y equipo" se miden inicialmente por su costo.

El costo de "propiedad, planta y equipo" comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**Medición posterior al reconocimiento:** Modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, la "propiedad, planta y equipo" es registrada al costo menos la depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**Método de depreciación y vidas útiles:** El costo de "propiedad, planta y equipo" se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado, registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de "propiedad, planta y equipo" y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Item</u>	<u>Vida útil</u> <u>años</u>
Edificios	20
Maquinarias	10
Muebles y enseres	10
Equipo y programas de computación	3
Vehículos	5

**Retiro o venta de "propiedad, planta y equipo":** La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de "propiedad, planta y equipo" es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en resultados.

**Deterioro del valor de los activos:** Al final de cada período, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (*de haber alguna*).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

## INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2015

(en US dólares)

#### 2.4.5 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son pasivos financieros que no constituyen pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

El reconocimiento inicial se realiza al valor razonable considerando el precio de la transacción, y la valorización subsiguiente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Se clasifican en pasivos corrientes, excepto cuando la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos en los 12 meses posteriores de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.4.6 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (*ya sea legal o implícita*) como resultado de un suceso pasado, y es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

#### 2.4.7 Beneficios a empleados

##### Beneficios definidos:

**Participación a trabajadores:** La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo a las disposiciones legales.

#### 2.4.8 Ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

**Venta de bienes:** Se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2015

(en US dólares)

---

**Prestación de servicios:** Se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de los estados financieros, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

**2.4.9 Costos y Gastos**

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período de la esencia de la transacción.

**2.4.10 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto, o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.4.11 Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (*distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados*) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

**2.4.12 Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Alc terminado en Diciembre 31, 2015

(en US dólares)

**2.4.12.1 Método de la tasa de interés efectiva**

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

**2.4.12.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Son activos financieros que no constituyen pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor a su probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, los que se clasifican como no corrientes.

**2.4.12.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

La evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del deudor o grupo de deudores; o
- Incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Probabilidad de que, el deudor o deudores, entren en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

del período terminado en Diciembre 31, 2015

(en US dólares)

**2.4.12.4 Baja de un activo financiero**

La compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio, se reconoce en el resultado del período.

**2.4.12.5 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Clasificación como deuda o patrimonio:** Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

**Instrumentos de Patrimonio:** Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la compañía se reconoce y deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la compañía.

**Pasivos financieros:** Estas deudas se registran al valor razonable de la obligación contraída y los costos/gastos generados por esta se contabilizan en el estado de resultados integral. Las deudas financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento excede los doce meses desde la fecha del estado de situación financiera.

## INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

del periodo terminado en Diciembre 31, 2015  
(en US dólares)

**Otros pasivos financieros:** Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero ó (cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

**Baja en cuentas de un pasivo financiero:** La compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

#### 2.4.13 Utilidad por participación

La utilidad básica por participación se calcula dividiendo la utilidad neta del año atribuido a los socios para el número de participaciones de la compañía.

#### 2.4.14 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) ha emitido una serie de normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes con vigencia posterior a los ejercicios económicos que comienzan el 1 de enero del 2015. En este sentido, la compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Las siguientes normas podrían ser de aplicación en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 1, 2018
NIC 16 y NIC 38	Enmiendas relacionadas con el método de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
NIF 15	Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes. Reemplaza a la NIC 11 y 18.	Enero 1, 2018
NIF 5	Mejoras que clarifican ciertos temas de clasificación entre activos.	Julio 1, 2016
NIF 7	Mejoras que modifican lo relacionado con las revelaciones de los contratos de prestación de servicios y las revelaciones requeridas para los estados financieros interinos.	Julio 1, 2016
NIC 19	Mejoras al modo de determinar la tasa de descuento para las obligaciones por beneficios post-empleo.	Julio 1, 2016

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2015

(en US dólares)

Norma	Tema	Aplicación Obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 34	Mejoras que clarifican lo relacionado con la información revelada en el reporte interino y las referencias incluidas en el mismo.	Julio 1, 2016
NIIF 16	Arrendamientos, sustituye a la NIC 17.	Enero 1, 2019
NIC 12	Enmiendas que aclaran el reconocimiento de activos por impuesto diferido por las pérdidas no realizadas relacionadas con instrumentos de deudas medidos al valor razonable.	Enero 1, 2017
NIC 7	Modificaciones sobre revelaciones sobre flujos de financiamiento del estado de flujos de efectivo.	Enero 1, 2017
NIC 1	Modificaciones sobre el juicio al realizar las revelaciones.	Enero 1, 2016

**3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1 Deterioro de activos:** A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados, con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**3.2 Estimación de vidas útiles de "propiedad, planta y equipo":** La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan en base al método de línea recta durante la vida útil estimada para cada tipo de activo.

**3.3 Provisiones:** Estas estimaciones están basadas en evaluaciones sobre los desembolsos que se deberán efectuar para liquidar las obligaciones.

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2015  
(en US dólares)

**4. Efectivo y equivalentes de efectivo**

A diciembre 31 de 2015 y 2014, la Compañía mantiene saldo cero en las cuentas de efectivo y equivalentes por mantener sobregiros ocasionales. (Ver nota 10)

**5. Cuentas por cobrar comerciales y otras**

Los documentos y cuentas por cobrar a Diciembre 31 de 2015 y 2014, fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cientes	21,661	5,000
Deudas de funcionarios y trabajadores	248	53,274
Anticipo a proveedores	720	9,825
Otras cuentas por cobrar	2,297	-
<b>Total</b>	<b>US\$ 24,926</b>	<b>68,099</b>

**E. Inventarios**

Este rubro, al 31 de Diciembre de 2015 y 2014 se conforma de:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obra terminada "Edificio 4 Ríos"	45,603	434,780
Obra en construcción "Proyecto Narancay"	1,082,049	1,071,047
<b>Total</b>	<b>US\$ 1,127,652</b>	<b>1,505,827</b>

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2015  
(en US dólares)

**7. Propiedad, planta y equipo**

A Diciembre 31 de 2015 y 2014, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

	Costo		Vida útil años
	2015	2014	
Edificios	33,481	33,481	20
Maquinaria y equipo	1,578	1,578	10
Muebles y enseres	7,572	7,572	10
Vehículos	24,200	24,200	5
Equipo de computación y software	2,956	2,956	3
Equipos de oficina	76	76	10
Otros activos	1,408	1,408	
	<b>71,271</b>	<b>71,271</b>	
Depreciación acumulada	(22,126)	(14,591)	
<b>Total</b>	<b>US\$ 49,145</b>	<b>56,680</b>	

**8. Propiedades de inversión**

A Diciembre 31 de 2015 y 2014, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

	Costo		Vida útil años
	2015	2014	
Edificios	59,237	59,237	20
<b>Total</b>	<b>US\$ 59,237</b>	<b>59,237</b>	

**9. Cuentas por pagar comerciales y otras**

A Diciembre 31 de 2015 y 2014, este rubro lo integraban:

	2015	2014
Proveedores nacionales	75,570	88,217
Sr. Jorge Proaño	30,000	35,000
Cuentas por pagar al personal	2,600	2,600
Participación a trabajadores	22,678	28,309
Anticipo de clientes (a)	125,640	711,345
Otros pasivos	3,835	1,656
<b>Total</b>	<b>US\$ 260,323</b>	<b>867,127</b>

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2015  
(en US dólares)

<u>Anticipo de clientes no relacionados</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sr. Romel Carpio	-	68,400
Ing. Ivan Cañizares	-	95,000
Sr. Jorge Vásquez	-	143,845
Sra. Jaime Cordero	-	99,237
Sr. Patricio Vallejo	116,000	116,000
Sr. Jose Arizaga	-	91,467
<b>Suman</b>	<b>US\$ 116,000</b>	<b>613,949</b>
<u>Anticipo de clientes relacionados</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sra. Rita Merchán	9,640	97,395
<b>Suman</b>	<b>US\$ 9,640</b>	<b>97,395</b>
<b>Total</b>	<b>US\$ 125,640</b>	<b>711,344</b>

**10. Cuentas por pagar financieras**

A Diciembre 31 de 2015 y 2014, corresponde a un sobregiro ocasional con una institución financiera nacional.

**11. Impuestos corrientes**

Este rubro, al 31 de Diciembre de 2015 y 2014 se conforma de:

<u>Pasivo por impuestos corrientes:</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones de IVA por pagar	43	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	445	11
Impuesto a la renta causado del ejercicio	15,244	15,652
<b>Total</b>	<b>US\$ 15,732</b>	<b>15,663</b>

**12. Provisiones corrientes**

A Diciembre 31 de 2015 y 2014 comprende las provisiones por cargas sociales.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

El periodo terminado en Diciembre 31, 2015

(en US\$ dólares)

**12. Cuentas por pagar comerciales y otras L/P**

Al diciembre 31 de 2015 y 2014, este rubro corresponde a cuentas por pagar a socios:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ing. Christian Proaño		99,500	20,000
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>99,500</b>	<b>20,000</b>

**14. Capital social:**

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2015 y 2014 está representado por 4.000 participaciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

Socios	Porcentaje de Acciones	Domicilio
Christian Andres Proaño Merchán	99.975%	Ecuador
Rita Maria Merchán Luco	0.0250%	Ecuador
<b>TOTAL</b>	<b>100.00%</b>	

**15. Ingresos por actividades ordinarias**

Este rubro al 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponden a ingresos por las actividades ordinarias de la empresa.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proyecto Misicata		111,849	441,671
Edificio 4 Rios		550,143	451,740
Otras ventas		8,948	62,355
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>670,940</b>	<b>955,766</b>

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2015

(en US dólares)

**16. Gastos administrativos y generales**

El acumulado por el ejercicio 2015 y 2014 corresponde a los siguientes rubros:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos, salarios y otros gastos de gestión del personal	40,582	39,412
Participación a trabajadores	22,678	28,309
Honorarios profesionales	2,750	2,920
Impuestos y contribuciones	11,903	10,676
Mantenimiento y reparaciones	1,454	1,717
Servicios básicos	404	441
Depreciaciones	7,236	7,250
Otros gastos de administración	1,912	6,290
<b>Total</b>	<b>US\$ 88,919</b>	<b>97,015</b>

**17. Conciliación tributaria - contable**

La conciliación tributaria al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de conformidad a las disposiciones legales es la siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	151,186	188,729
Participación a trabajadores	(22,678)	(28,309)
Utilidad antes de impuestos	128,508	160,420
Gastos no deducibles	1,179	5,533
<b>Base imponible</b>	<b>129,687</b>	<b>165,953</b>
Impuesto a la renta calculado a la tasa del 22%	28,531	36,510 *
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	13,215	20,858 **
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>28,531</b>	<b>36,510</b>
(-) Anticipo del impuesto renta pagado	(13,215)	(20,858)
<b>Impuesto a la renta por pagar</b>	<b>15,316</b>	<b>15,652</b>

\*De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% de la base imponible.

\*\* A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Durante los años 2015 y 2014, el impuesto a la renta causado excedió al anticipo calculado, por lo tanto, la Compañía registró en resultados el impuesto a la renta causado.

**INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2015  
(en US dólares)

**18. Precios de transferencia:**

El numeral 1 de la Sección Segunda del Capítulo IV "Depuración de los Ingresos" de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece el régimen de precios de transferencia orientado a regular con fines tributarios las transacciones que se realizan entre partes relacionadas; por otro lado el numeral 5 del mismo cuerpo legal establece las exenciones de aplicación del Régimen de Precios de Transferencia cuando:

- el contribuyente tenga un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables;
- el contribuyente no realice operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes.

Inmobiliaria Promer Cia. Ltda. no aplica el Régimen de Precios de Transferencia para identificar si las operaciones con partes relacionadas se produjeron con principios de plena competencia, por tener un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables de acuerdo a la normativa antes señalada.

**19. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de nuestro informe no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Ing. Christian Proano  
Gerente General



CPA. Gisela Rubio  
Contador