

**INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Abril 11 de 2018

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables en Ecuador.

#### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de este informe. Somos independientes de la compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### *Responsabilidades de la Gerencia en relación con los estados financieros.*

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las NIIF y del control interno que la Gerencia consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Gerencia es responsable de la evaluación de la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Gerencia tiene la intención de liquidar la compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Gerencia.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Gerencia, del principio de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos

Simón Bolívar 16-78 y Miguel Heredia

Telf.: (593) 7 284 2835

(593) 7 283 5415

Código Postal: 010208

[www.sacoto.ec](http://www.sacoto.ec)

Cuenca - Ecuador

Sacoto & Asociados C. Ltda. es  
independiente member firm of PrimeGlobal

sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Otros requerimientos Legales y Reglamentarios**

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emitirá por separado hasta el 31 de julio de 2018, y de conformidad a las disposiciones del Servicio de Rentas Internas.

*Sacoto & Asociados C. Ltda.*



Ing. Paul Sacoto García  
Socio – Gerente General

Registros:  
SC-RNAE 005



Simón Bolívar 16-78 y Miguel Heredia  
Telf.: (593) 7 284 2835  
(593) 7 283 5415  
Código Postal: 010208  
[www.sacoto.ec](http://www.sacoto.ec)  
Cuenca - Ecuador

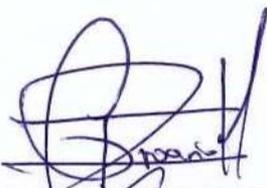
**INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Al 31 de Diciembre, 2017

(en US dólares)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>ACTIVOS</b>			
	<u>Notas</u>		
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	-	-
Cuentas por cobrar comerciales y otras, neto	5	21.556	20.815
Inventarios	6	1.314.044	1.284.528
Impuestos corrientes	7	13.839	7.920
		<b>1.349.439</b>	<b>1.313.263</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedad, planta y equipo, neto	8	32.445	35.017
Propiedades de inversión	9	59.237	59.237
		<b>91.682</b>	<b>94.254</b>
<b>Total activo</b>		<b>1.441.121</b>	<b>1.407.517</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras	10	273.172	358.764
Cuentas por pagar financieras	11	48.699	60.083
Beneficios a empleados	12	10.617	799
Impuestos corrientes	7	6.436	14.374
		<b>338.924</b>	<b>434.020</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras	10	261.997	154.164
Beneficios a empleados	12	7.124	-
		<b>269.121</b>	<b>154.164</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>608.045</b>	<b>588.184</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	14	4.000	4.000
Reserva legal		15.078	15.078
Resultado de ejercicios anteriores		800.255	841.331
Resultado integral del ejercicio		13.744	(41.076)
<b>Total patrimonio</b>		<b>833.077</b>	<b>819.333</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>1.441.122</b>	<b>1.407.517</b>

  
 Ing. Christian Rroaño  
 Gerente General

  
 CPA. Gisela Rubio  
 Contadora

# INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

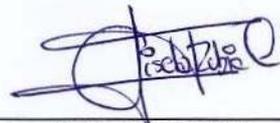
## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Por el año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Notas</u>		
Ingresos	15	193.708	57.532
Costo de ventas	16	(69.606)	(38.810)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>124.102</b>	<b>18.722</b>
Gasto de ventas	17	(43.168)	(552)
Gastos administrativos y generales (a)	18	(58.641)	(47.199)
Costo financiero, neto		(257)	(198)
Propiedad, planta y equipo		-	(1.126)
Otros gastos		(297)	(289)
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>		<b>21.739</b>	<b>(30.642)</b>
Impuesto a la renta	7	(7.995)	(10.434)
<b>Resultado integral del ejercicio</b>		<b>13.744</b>	<b>(41.076)</b>
<b>Utilidad (pérdida) por participación</b>		<b>3,44</b>	<b>(10,27)</b>

(a) A diciembre 31 de 2017 este rubro incluye USD. 3,836 de participación a trabajadores en las utilidades (2016: USD 0). Ver notas 7, 12 y 18.

  
Ing. Christian Proaño  
Gerente General

  
CPA. Gisela Rubio  
Contadora

**INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Por el año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultado Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio Accionistas
<b>Saldo a Diciembre 31, 2015</b>	<b>4.000</b>	<b>15.078</b>	<b>741.354</b>	<b>99.977</b>	<b>860.409</b>
Apropiación de utilidades (a)			99.977	(99.977)	-
Resultado integral del ejercicio		-		(41.076)	(41.076)
<b>Saldo a Diciembre 31, 2016</b>	<b>4.000</b>	<b>15.078</b>	<b>841.331</b>	<b>(41.076)</b>	<b>819.333</b>
Apropiación de utilidades (b)			(41.076)	41.076	-
Resultado integral del ejercicio				13.744	13.744
<b>Saldo a Diciembre 31, 2017</b>	<b>4.000</b>	<b>15.078</b>	<b>800.255</b>	<b>13.744</b>	<b>833.077</b>

(a) Resuelto por la Junta General Ordinaria de Socios de 30 de marzo de 2016.

(b) Resuelto por la Junta General extraordinaria de Socios de 20 de Abril de 2017.

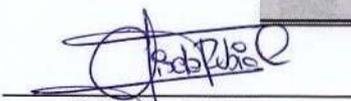
  
Ing. Christian Proaño  
Gerente General

  
CPA. Gisela Rubio  
Contadora

# INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros a clientes	177.966	186.363
Pagos a proveedores	(246.578)	(244.028)
Pagos a empleados	(19.960)	(38.413)
Impuesto a la renta pagado	(7.619)	(3.029)
Intereses pagados, neto	(257)	(198)
<b>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación</b>	<b>(96.448)</b>	<b>(99.305)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<i>Efectivo proveniente de:</i>		
Venta de propiedad, planta y equipo	-	9.169
<i>Efectivo usado en:</i>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	-	(1.544)
<b>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>7.625</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
<i>Efectivo proveniente de:</i>		
Préstamos a corto plazo	-	37.016
Préstamos a largo plazo	107.832	54.664
<i>Efectivo usado en:</i>		
Préstamos a corto plazo	(11.384)	-
<b>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento</b>	<b>96.448</b>	<b>91.680</b>
<b>Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	-	-
<b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
 Ing. Christian Proaño Gerente General	 CPA. Gisela Rubio Contadora	

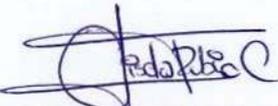
## INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

### CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES

Por el año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Resultado Integral del ejercicio</b>	<b>13.744</b>	<b>(41.076)</b>
<b>Ajustes por partidas distintas al efectivo y actividades de operación:</b>		-
Gasto por depreciaciones	2.572	6.502
Participación a trabajadores	3.836	
Impuesto a la renta	7.995	10.434
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo	-	1.126
	<u>14.403</u>	<u>18.062</u>
<b>Variaciones en los componentes del capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar a clientes	(15.742)	128.831,00
(Aumento) disminución de impuestos anticipados	(7.619)	(19.668)
(Aumento) disminución de inventarios	(29.516)	(156.875)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a proveedores	(77.641)	9.834
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a empleados	5.923	(38.413)
	<u>(124.596)</u>	<u>(76.291)</u>
<b>Efectivo proveniente de (usado en) las operaciones</b>	<u><b>(96.448)</b></u>	<u><b>(99.305)</b></u>

  
Ing. Christian Proaño

  
CPA. Gisela Rubio

## **INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.**

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

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

---

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

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA. fue constituida a través de Escritura Pública el 17 de septiembre de 2008, la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón Cuenca con el No.600 el 26 de septiembre del mismo año. 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 dirección y 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 (US 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 tienen 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 CÍA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017  
(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.

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

La estimación de obsolescencia está basada en una estimación técnica sobre los materiales que no tendrán utilización futura en las actividades de la compañía. Este deterioro se reconoce en el estado de resultados integral.

#### 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 imponibles 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 periodo.

#### 2.4.4 Propiedades de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por la venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

## INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

#### 2.4.5 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 vida útil:** 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 la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil</u> <u>años</u>
Edificios	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	10
Equipo de computación	3
Programas de computación	5
Equipos de oficina	10
Otros activos	10

**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.

#### 2.4.6 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.

## INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

---

#### 2.4.7 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 período, 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.

#### 2.4.8 Beneficios a empleados

##### Beneficios definidos:

**Jubilación patronal y bonificación por desahucio:** El costo de los beneficios definidos (*jubilación patronal y bonificación por desahucio*) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**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.

#### 2.4.9 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.

**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.

#### 2.4.10 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.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

---

**2.4.11 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.

**2.4.12 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.

**2.4.13 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.

**2.4.13.1 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.

**2.4.13.2 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.

## **INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.**

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

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

---

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.

#### **2.4.13.3 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.

#### **2.4.13.4 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 transfiere 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.

## INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

---

#### 2.4.13.5 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.

**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.

**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 período 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 período 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 período.

#### 2.4.14 Utilidad (Pérdida) por participación

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

#### 2.4.15 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 2017. En este sentido, la compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

## INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

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:
NIIF 9	Instrumentos Financieros. Especifica como una entidad debería clasificar y medir sus activos financieros a costo amortizado o fair value.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de los contratos con los clientes. Proporciona un modelo único para el reconocimiento de ingresos basado en principios de 5 pasos. Reemplaza a la NIC 11, NIC18 y las interpretaciones relacionadas a estas (CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 Y SIC 31).	Enero 1, 2018

### 3. Estimación 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 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos:** El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con las obligaciones de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia al rendimiento de mercado de los Bonos Corporativos de Alta Calidad del Ecuador (*al final del período sobre el que se informa*).

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

## INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía mantiene saldo cero en las cuentas de efectivo y equivalentes de efectivo.

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

Los documentos y cuentas por cobrar a diciembre 31 de 2017 y 2016, fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	5.000	5.000 *
Anticipo a empleados	16.556	13.150
Anticipo a proveedores	-	2.665
<b>Total</b>	<b>21.556</b>	<b>20.815</b>

La cartera de clientes está compuesta por deudores comerciales, a su valor bruto (antes de aplicar estimaciones de incobrabilidad). Las condiciones de crédito están determinadas conforme a una política aprobada por la Compañía.

El saldo de la cuenta "clientes" corresponde a ingresos provenientes de actividades relacionadas al objeto social de la compañía.

\* El saldo de la cuenta por cobrar a clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a la Sra Valdaño Piedad y corresponde al ejercicio económico 2014

#### 6. Inventarios

Este rubro al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se conforma de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obras en curso Proyecto "NARANCA Y"	1.313.551	1.238.925
Obras terminadas Proyecto "EDIFICIO 4 RIOS"	493	45.603
<b>Total</b>	<b>1.314.044</b>	<b>1.284.528</b>

**INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

**7. Impuestos corrientes**

Este rubro, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se conforma de:

<b><u>a) Activos por impuestos corrientes:</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Anticipo Impuesto a la Renta	3.533	-
Crédito tributario de IVA	10.195	7.920
Impuesto Renta retenido por clientes	111	-
<b>Total</b>	<b>13.839</b>	<b>7.920</b>
<b><u>b) Pasivo por impuestos corrientes:</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Retenciones de IVA por pagar	101	13
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	3.532	102
Impuesto a la Renta	2.803	14.259
<b>Total</b>	<b>6.436</b>	<b>14.374</b>
<b><u>c) Conciliación tributaria - contable</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Utilidad antes de participación a trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	25.575	(30.642)
Participación a trabajadores	(3.836)	-
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>21.739</b>	<b>(30.642)</b>
Gastos no deducibles	14.602	1.216
<b>Base imponible</b>	<b>36.340</b>	<b>(29.426)</b>
Impuesto a la renta calculado a la tasa del 22%	7.995	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	353	10.434
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>7.995</b>	<b>10.434</b>
Anticipo del impuesto a la renta y retenciones	(464)	(10.434)
(-) Anticipo del impuesto renta pagado	(7.642)	-
<b>Impuesto a la renta por pagar</b>	<b>(111)</b>	<b>-</b>
<b>Crédito tributario del Impuesto a la renta</b>	<b>(111)</b>	<b>-</b>

## INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

\* De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% de la base imponible cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

\*\* 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 el año 2017 el impuesto a la renta causado excedió al anticipo calculado, por ello, la Compañía registró en resultados el impuesto a la renta causado, y en 2016, el impuesto a la renta causado no superó al anticipo determinado y la compañía registró en resultados el anticipo determinado como impuesto a la renta.

#### 8. Propiedad, planta y equipo

A Diciembre 31 de 2017 y 2016, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

	Costo		Vida útil años
	2017	2016	
Edificios	33.481	33.481	20
Maquinarias y equipos	1.578	1.578	10
Muebles y enseres	9.115	9.115	10
Equipo de computación	2.256	2.256	3
Programas de computación	700	700	5
Equipos de oficina	76	76	10
Otros activos	1.408	1.408	10
	<b>48.614</b>	<b>48.614</b>	
Depreciación Acumulada	(16.169)	(13.597)	
<b>Total</b>	<b>32.445</b>	<b>35.017</b>	

#### 9. Propiedades de inversión

A Diciembre 31 de 2017 y 2016, este rubro corresponde a un terreno ubicado en Ricaurte valorado en \$59,237.

## INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

#### 10. Cuentas por pagar comerciales y otras

A diciembre 31 de 2016 y 2015, este rubro lo integraban:

<u>a) Corto plazo</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores nacionales	17.227	79.995
Partes relacionadas	23.000	33.000 *
Anticipos de clientes	222.068	237.810
IESS por pagar	4.851	1.503
Otros pasivos	6.026	6.456 **
<b>Total</b>	<b>273.172</b>	<b>358.764</b>

\* Los saldos de Compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron los siguientes:

<u>Partes relacionadas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proaño Jorge	15.000	25.000
Guerrero Patricia	8.000	8.000
<b>Total</b>	<b>23.000</b>	<b>33.000</b>

\*\* Los saldos de Anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron los siguientes:

<u>Anticipo de clientes</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Relacionados</u>		
Sra. Merchán Rita	202.818	121.810
<u>No Relacionados</u>		
Sr. Vallejo Patricio	-	116.000
Otros menores	19.250	-
<b>Total</b>	<b>222.068</b>	<b>237.810</b>

El valor contable de las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar es muy cercano a su valor razonable debido a su naturaleza de corto plazo.

<u>b) Largo plazo</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ing. Proaño Christian	219.997	112.164
Sra. Merchán Rita	42.000	42.000
<b>Total</b>	<b>261.997</b>	<b>154.164</b>

## INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

#### 11. Cuentas por pagar financieras

A diciembre 31 de 2017 y 2016, corresponde a un sobregiro ocasional con una institución financiera local.

#### 12. Beneficios a empleados

A diciembre 31 de 2017 y 2016 corresponden a:

##### a) Corto Plazo

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Participación a trabajadores	9.836	-
Beneficios sociales	781	799
<b>Total</b>	<b>10.617</b>	<b>799</b>

Las provisiones para beneficios sociales corresponden al décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo, fondo de reserva, y vacaciones, establecidas por el código laboral.

##### b) Largo Plazo

A diciembre 31 de 2017 y 2016, las obligaciones por beneficios a empleados de post empleo y por terminación de empleo fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación Patronal	4.820	-
Desahucio	2.304	-
<b>Total</b>	<b>7.124</b>	<b>-</b>

La siguiente tabla resume el movimiento de la provisión y los componentes del gasto neto por jubilación patronal y desahucio reconocidos en el estado de resultados y el importe reconocido en el estado de situación financiera

	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total Jubilación Patronal y Desahucio</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2017</b>	<b>3.874</b>	<b>1.910</b>	<b>5.785</b>
Costo Laboral por servicios actuales	975	356	1.331
Costos por intereses	43	16	58
Costo financiero anterior	153	78	231
Reversión de reservas de trabajadores salidos	(226)	(55)	(281)
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2017</b>	<b>4.820</b>	<b>2.305</b>	<b>7.124</b>

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

---

**Jubilación patronal:** De acuerdo a disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinticinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida con el mismo empleador, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

**Bonificación por desahucio:** De acuerdo a disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

El estudio actuarial fue realizado por la empresa **LOGARITMO CÍA. LTDA.** La tasa de descuento promedio es equivalente **8,34%** misma que resulta de ponderar geométricamente las tasas de interés de los Bonos Corporativos de Alta Calidad del Ecuador, de acuerdo con la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en oficio No. **SCVS-INMV-2017-00060421-OC**

### **13. Instrumentos financieros**

#### **13.1 Gestión de riesgos financieros**

La exposición de la compañía a los riesgos financieros se genera de distintas maneras, la cual es evaluada y mitigada a través de su política de administración financiera. En ésta, se procura mantener el equilibrio entre los flujos provenientes de operaciones y los pasivos de la compañía.

##### **13.1.1 Riesgo de crédito**

En lo referente al riesgo de crédito correspondiente a las cuentas por cobrar, es un riesgo que históricamente ha mostrado ser muy limitado y cuya explicación viene dada por la naturaleza del proceso de cobranza. Este proceso contempla que la entrega de la mercadería, sólo se realiza conforme a las condiciones de crédito aprobadas, que generalmente se otorga a los clientes que cumplen con un perfil crediticio adecuado, identificado en la evaluación financiera que se realiza a cada uno, en forma individual. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de los deudores.

##### **13.1.2 Riesgo de liquidez**

La compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez. Se basa en la mantención de un nivel de efectivo suficiente que le permita tanto hacer frente a los períodos adversos del negocio así como a sus obligaciones de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2017, la compañía mantiene como fuente de financiamiento los valores de cuentas por cobrar, anticipos de clientes y crédito con proveedores así como préstamos con relacionados, que son de disponibilidad inmediata, y sobre los cuales no existe restricción alguna.

El flujo de los fondos generados por la empresa se encuentra invertido en su mayoría en inventarios por la naturaleza del giro del negocio. Debido a esto, el flujo de efectivo para solventar el funcionamiento de la compañía también proviene de préstamos de corto plazo.

## INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

#### 13.1.3 Riesgo de capital

La Compañía se ha fijado como un objetivo mantener un adecuado nivel de patrimonio, y maximizar el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los niveles de deuda y patrimonio.

#### 13.2 Categorías de instrumentos financieros

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

	Notas	2017	2016
<b><u>Activos financieros medidos al costo neto</u></b>			
Cuentas por cobrar comerciales y otras	5	21.556	20.815
<b>Total</b>		<b>21.556</b>	<b>20.815</b>
<b><u>Pasivos financieros medidos al costo neto</u></b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras	10	535.169	512.928
Cuentas por pagar financieras	11	48.699	60.083
<b>Total</b>		<b>583.868</b>	<b>573.011</b>

#### 13.3 Valor razonable de instrumentos financieros

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

#### 14. Capital social:

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2017 y 2016, está representado por 4.000 participaciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una. El capital social tiene la siguiente distribución:

Accionistas	Porcentaje de Acciones	Domicilio
Christian Andrés Proaño Merchán	99,975%	Ecuador
Rita María Merchán Luco	0,0250%	Ecuador
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	

## INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

#### 15. Ingresos por actividades ordinarias

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro incluye:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edificio 4 Ríos	116.000	-
Proyecto Narancay	35.398	57.532
Otros Ingresos	42.310	
<b>Total</b>	<b>193.708</b>	<b>57.532</b>

#### 16. Costo de ventas

En este rubro a diciembre 31 de 2017 y 2016 se incluye:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de ventas Edificio "4 Ríos"	45.110	-
Costo proyecto Narancay	24.496	38.810
<b>Total</b>	<b>69.606</b>	<b>38.810</b>

#### 17. Gasto de ventas

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro incluye:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos varios	42.907	291
Depreciaciones	261	261
<b>Total</b>	<b>43.168</b>	<b>552</b>

## INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

#### 18. Gastos administrativos y generales

El acumulado por los ejercicios 2017 y 2016 corresponde a los siguientes rubros:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos, salarios y otros gastos de gestión del personal	25.883	25.138 *
Participación de trabajadores	3.836	-
Depreciaciones	2.310	6.241
Honorarios profesionales	1.800	3.380
Impuestos y contribuciones	6.760	4.175
Mantenimiento y propaganda	-	324
Servicios básicos	210	259
Seguros	2.702	5.475
Gastos varios	15.140	2.207
<b>Total</b>	<b>58.641</b>	<b>47.199</b>

\* Un detalle de los gastos por sueldos, salarios y otros gastos de gestión del personal de administración

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y salarios	20.100	19.670
Décimo tercer sueldo	925	889
Décimo cuarto sueldo	580	549
Aporte patronal IESS	2.442	2.391
Otros al personal	161	-
<b>Total</b>	<b>25.883</b>	<b>25.138</b>

#### 19. 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.
- El contribuyente no mantenga suscrito con el Estado contrato por la exploración y explotación de recursos no renovables

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.

**INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Año terminado en Diciembre 31, 2017  
(en US dólares)

---

**20. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa**

Entre el 31 de diciembre de 2017 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. Cristian Proaño  
Gerente General -Representante legal



CPA Gisela Rubio  
Contadora