

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016

(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 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 CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016

(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 período.

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 período en el cual se dio de baja la propiedad.

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016

(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 periodo 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 usadas 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 periodo, 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, 2016

(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:

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.

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.

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016

(en US dólares)

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.

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.

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016

(en US dólares)

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, 2016
(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 neta del año atribuido a los accionistas ordinarios para el número de participaciones.

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016

(en US dólares)

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.

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
NIC 12	Impuestos a las ganancias. 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	Estado de flujos de efectivo. Las modificaciones requieren la revelación de información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios de pasivos procedentes de actividades financieras.	Enero 1, 2017

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016
(en US dólares)

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.

3.4 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.

3.5 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, 2016
(en US dólares)

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no 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 2016 y 2015, fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	5,000	21,660
Deudas de funcionarios y trabajadores	13,150	247 *
Pagos anticipados a proveedores	2,665	720 **
Otras cuentas por cobrar	-	2,299
Total	20,815	24,926

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.

6. Inventarios

Este rubro al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se conforma de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Obras en curso Proyecto "NARANCA Y"	1,238,925	1,082,049
Obras terminadas Proyecto "EDIFICIO 4 RIOS"	45,603	45,603
Total	1,284,528	1,127,652

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016

(en US dólares)

7. Impuestos corrientes

Este rubro, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se conforma de:

<u>a) Activos por impuestos corrientes:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito tributario del IVA	7,920	-
Total	7,920	-
<u>b) Pasivo por impuestos corrientes:</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
IVA cobrado a clientes	-	-
Retenciones de IVA por pagar	13	43
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	102	444
Impuesto a la Renta	14,259	15,245
Total	14,374	15,732

c) Conciliación tributaria - contable

La conciliación tributaria al 31 de diciembre de 2016 y 2015, de conformidad a las disposiciones legales, es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	(41,076)	151,186
Participación a trabajadores	-	(22,678)
Utilidad antes de impuestos	(41,076)	128,508
Gastos no deducibles	1,216	1,179
Base imponible	(39,860)	129,687
Impuesto a la renta calculado a la tasa del 22%	-	28,531 *
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	10,434	13,215 **
Impuesto a la renta causado	10,434	28,531
Anticipo del impuesto a la renta y retenciones	(10,434)	(13,215)
Impuesto a la renta por pagar	10,434	15,316
Crédito tributario del Impuesto a la renta	-	-

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016

(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 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, y 2015, el impuesto a la renta causado excedió al anticipo calculado, por ello, la Compañía registró en resultados el impuesto a la renta causado.

8. Propiedad, planta y equipo

A Diciembre 31 de 2016 y 2015, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

	Costo		Vida útil años
	2016	2015	
Edificios	33,481	33,481	20
Maquinarias y equipos	1,578	1,578	10
Muebles y enseres	9,115	7,572	10
Vehículos	-	24,200	10
Equipo de computación	2,256	700	3
Programas de computación	700	2,256	5
Equipos de oficina	76	76	10
Otros activos	1,408	1,408	10
	48,614	71,271	
Depreciación Acumulada	(13,597)	(22,126)	
Total	35,017	49,145	

9. Propiedades de inversión

A Diciembre 31 de 2016 y 2015, este rubro corresponde a un terreno ubicado en Ricaurte y valorado en \$59,237.

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016

(en US dólares)

10. Cuentas por pagar comerciales y otras

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores nacionales	79,995	75,570
Compañías relacionadas	33,000	30,000 *
Cuentas por pagar al IESS	1,503	605
Cuentas por pagar al personal	-	2,600
Participación a trabajadores	-	22,678
Otras cuentas por pagar	6,456	3,230
Anticipos de clientes	237,810	125,640 **
Total	358,764	260,323

* Los saldos de proveedores relacionados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Proveedores relacionados</u>		
Préstamo Sr. Jorge Proaño	25,000	30,000
Préstamo Sra. Patricia Guerrero	8,000	-
Total	33,000	30,000

** Los saldos de "anticipos de clientes" al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Anticipo de clientes no relacionados</u>		
Sr. Patricio Vallejo	116,000	116,000
<u>Anticipo de clientes relacionados</u>		
Sra. Rita Merchán	121,810	9,640
Total	237,810	125,640

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.

11. Cuentas por pagar financieras

A diciembre 31 de 2016 y 2015, corresponde a un sobregiro ocasional con una institución financiera nacional.

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016
(en US dólares)

12. Provisiones corrientes

A diciembre 31 de 2016 y 2015 corresponden a:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Provisiones para cargas sociales	799	1,929
Total	799	1,929

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

13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar L/P

A diciembre 31 de 2016 y 2015, estos rubros corresponden a cuentas por pagar a socios:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ing. Chistian Proaño	112,164	57,500
Sra. Rita Merchan	42,000	42,000
Total	154,164	99,500

Las cuentas por pagar no generan intereses y no se encuentran respaldadas mediante pagaré o convenio de pago.

14. Instrumentos financieros

14.1 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.

14.1.1 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.

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016

(en US dólares)

14.1.2 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 caja 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 2016, 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.

14.1.3 Riesgo de capital

La Compañía tiene por objetivo mantener un adecuado nivel de patrimonio, y maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los niveles de deuda y patrimonio.

14.2 Categorías de instrumentos financieros

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

	Notas	2016	2015
<u>Activos financieros medidos al costo amortizado</u>			
Cuentas por cobrar comerciales y otras	5	20,815	24,926
Total		20,815	24,926
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</u>			
Cuentas por pagar comerciales y otras	10 y 13	512,928	359,823
Cuentas por pagar financieras	11	60,083	23,067
Total		573,011	382,890

14.3 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.

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016
(en US dólares)

15. Capital social:

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2016 y 2015, 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 Andres Proaño Merchán	99.975%	Ecuador
Rita María Merchán Luco	0.0250%	Ecuador
TOTAL	100%	

16. Ingresos por actividades ordinarias

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro incluye:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proyecto Misicata	-	111,849
Edificio 4 Ríos	-	550,143
Proyecto Narancay	57,532	8,948
Total	57,532	670,940

17. Gasto de ventas

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, este rubro incluye:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gastos varios	291	1,693
Depreciaciones	261	298
Total	552	1,991

INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2016

(en US dólares)

18. Gastos administrativos y generales

El acumulado por los ejercicios 2016 y 2015 corresponde a los siguientes rubros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos, salarios y otros gastos de gestión del personal	25,138	40,582
Mantenimiento y propaganda	324	1,454
Servicios básicos	259	404
Seguros	5,475	-
Gastos diversos de administración	2,208	1,912
Total	47,200	88,919

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.

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.

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

Entre el 31 de diciembre de 2016 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

