

INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

La Compañía se constituye con fecha 17 de noviembre de 2008 ante el Notario Noveno del Cantón Cuenca, Dr. Eduardo Palacios Muñoz, bajo la denominación de "INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA."

Esta constitución se inscribe en el Registro Mercantil del Cantón Cuenca con fecha 26 de septiembre de año 2008 bajo el número de repertorio 7225.

Su objeto social de acuerdo al estatuto social es: la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles; contratar u organizar a profesionales o no para el diseño, la planificación, los estudios técnicos especializados para la construcción, la dirección y la construcción de inmuebles; la refacción, decoración, y reparación de inmuebles. El arrendamiento de equipos, y maquinaria para la construcción. Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá celebrar todos los actos y contrato permitidos por la ley.

Su número de Registro Único de Contribuyentes es 0190350436001

Su composición accionaria es la siguiente:

<u>Cédula</u>	<u>Socio</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Participaciones</u>	<u>Porcentaje</u>
0100923812	MERCHAN LUCO RITA MARIA	ECUATORIANA	\$ 1,00	0,03%
0102522513	PROAÑO MERCHAN CHRISTIAN ANDRES	ECUATORIANA	\$ 3.999,00	99,98%
		TOTAL	\$ 4.000,00	100%

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- a) **Declaración de cumplimiento:** Los Estados Financieros que integran este informe y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES).
- b) **Bases de medición:** Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.
- c) **Moneda funcional.**- Los Estados Financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda adoptada por la República del Ecuador desde el mes de marzo del año 2000.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO.

Comprenden el efectivo disponible, con vencimientos originales dentro del año económico. El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos.

El efectivo en caja y bancos también es un activo financiero que representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Al cierre de Diciembre 31 del año 2017 y Diciembre 31 el año 2018 la compañía, contablemente no mantiene fondos disponibles en cuentas bancarias.

4. RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

La entidad reconoce un activo o pasivo financiero en el Estado de Situación Financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el efectivo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este sea significativo.

5. CUENTAS POR COBRAR

Los documentos y cuentas por cobrar son activos exigibles (financieros) no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja, no se observa en el ejercicio auditado el registro de deterioro.

Se incluyen en el activo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Se revelan en los estados financieros presentados por la compañía los valores detallados a continuación con corte al 31 de diciembre del 2019 y 2018 por concepto de Cuentas por Cobrar no Relacionadas locales:

Los valores por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2019 y al 31 de diciembre del 2018 se reflejan en los cuadros siguientes:

Cuenta	Año 2019	Año 2018
Cientes	5.000	5.000
Anticipo Mano de Obra Narancay	4.289	7.693
Cuentas por Cobrar no Relacionadas Locales	9.289	12.693

Cuenta	Año 2019	Año 2018
Crédito Tributario a favor de la empresa IVA	42.910	16.320
Cuentas por Cobrar Relacionadas Locales	42.910	16.320

Cuenta	Año 2019	Año 2018
Crédito Tributario a favor de la empresa IR	1.829	748
Crédito Tributario a favor de la empresa IR	1.829	748

La compañía no efectúa provisión de cuentas incobrables. Se ha referido a la Administración que este particular debe ser considerado en virtud de la existencia de cuentas por cobrar que no han sido recuperadas en varios ejercicios económicos.

6. PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.

De acuerdo con la Ley del Régimen Tributario Interno LRTI, que establece que se puede efectuar una provisión del 1% anual sobre los créditos concedidos en el periodo, se ejecuta esta provisión. Esta provisión constituye un gasto deducible para fines tributarios.

7. INVENTARIOS

Las existencias se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menos. El costo de los productos terminados y de los productos en proceso comprende los costos de diseño, materia prima, mano de obra directa, otros costos directos y gastos generales de fabricación (sobre la base de la capacidad de operación normal) y excluye los costos de financiamiento.

Por concepto de inventario los valores revelados a diciembre 31 del 2019 y 2018 son los siguientes:

Cuenta	Año 2019	Año 2018
Terreno	1.050.000	1.050.000
Gastos Personal	193.886	163.484
Materiales de Construcción	480.224	207.797
Impuesto de Alcabala	5.310	5.310
Gastos Legales	4.158	4.158
Inventario de obras/Inmuebles en construcción para la venta	1.733.578	1.430.749

Cuenta	<u>Año 2019</u>	<u>Año 2018</u>
Obras Terminadas Edificio 4 Rios	493	493
Inventario de Obras/Inmuebles terminados para la venta	493	493

Dentro del rubro inventarios se registra el valor de US\$. 3.164.326 que corresponde a las obras que al cierre del ejercicio auditado se encontraban en ejecución, siendo el rubro de mayor relevancia el correspondiente a los terrenos.

8. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El rubro de otros anticipos a al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponden a:

Cuenta	<u>Año 2019</u>	<u>Año 2018</u>
Anticipo a Proveedores	0	5.708
Anticipo a Proveedores	0	5.708

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Se reconocerá como propiedad, planta y equipo solo si es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda medirse con fiabilidad. Un elemento de propiedad planta y equipo se medirá inicialmente al costo. Posteriormente se medirá bajo el modelo del costo o bajo el modelo de revaluación.

La depreciación se ejecuta con el método "línea recta", aplicando los porcentajes de depreciación; y, su monto se registra con cargo a las operaciones del año.

La depreciación del activo se realizará conforme a la técnica contable, la naturaleza del bien y mediante la técnica profesional. Se medirá su vida útil y no se considerará valor residual.

Para el cálculo de depreciación se estiman los periodos de vida útil y porcentaje de depreciación:

Bienes	<u>Vida útil</u> <u>(años)</u>	<u>% de</u> <u>depreciación</u>
Terrenos	0	0%
Edificios	20	5%
Instalaciones	10	10%
Maquinaria y equipo	10	10%
Vehículos	5	20%
Equipos de oficina	10	10%
Muebles y enseres	10	10%
Equipos de computación	3	33%
Otros activos	10	10%

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 su desglose es el siguiente:

	Año 2019	Año 2018	Variación
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	48.614	48.614	0
Edificios y Otros Inmuebles	33.481	33.481	0
Maquinaria, Equipo, Instalaciones y Adecuaciones	1.578	1.578	0
Muebles y Enseres	9.115	9.115	0
Equipo de Computación	2.956	2.956	0
Otras Propiedades Planta y Equipo	1.484	1.484	0
DEPRECIACIONES	-20.958	-18.564	-2.394
Depreciación Acumulada de P.,P. y E.	-20.958	-18.564	-2.394
Activo Fijo Neto	27.656	30.050	-2.394

Propiedad, Planta y Equipo, registra los bienes para uso exclusivo de la compañía, y que no son destinados a la venta. Su depreciación se efectúa en línea recta.

Se han reconocido como Propiedades Planta y Equipo los bienes sobre los que la compañía obtiene beneficios económicos futuros derivados de su uso.

La compañía no realiza el estudio de valuación de activos en el año 2018.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La compañía mantiene como propiedad de inversión un predio ubicado en el sector denominado Ricaurte, su valor ha sido revelado a su costo de adquisición en US\$. 59.237.

Cuenta	Año 2019	Año 2018
Terrenos	59.237	59.237
Propiedades de Inversión	59.237	59.237

11. PASIVOS

Los pasivos comprenden los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situaciones financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

12. PASIVOS CORRIENTES

Por concepto de Cuentas por Pagar Locales no Relacionadas se registran obligaciones por pagar con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca, las cuales corresponden a contribuciones pendientes:

Cuenta	Año 2019	Año 2018
Proveedores de Bienes	48.737	17.953
Proveedores de Servicios	74	145
Cuentas y Documentos por Cobrar	48.811	18.098

Para el 31 de diciembre de 2019 y 2018 la compañía mantiene los siguientes saldos en la cuenta Obligaciones con Instituciones financieras No Relacionadas Locales

Cuenta	Año 2019	Año 2018
Préstamo Produbanco	340.000	0
Sobregiros Bancarios	50.279	54.538
Obligaciones con Inst. financieras No Relacionadas Locales	390.279	54.538

Los valores referidos en el cuadro precedente no corresponden a sobregiros bancarios, sino a ajustes efectuados contra la cuenta bancos.

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 de la cuenta de Otras Obligaciones Corrientes se presenta de la siguiente manera:

Cuenta	Año 2019	Año 2018
Pagos Con Tarjeta de Crédito	0	4.290
Impuesto por Liquidar	48	149
Aporte Patronal IESS + IECE y SECAP	594	1.301
Préstamo Quirografario por Pagar	0	25
Décimo Tercero	104	104
Décimo Cuarto	313	312
Vacaciones	310	310
Fondos de Reserva	54	54
Otras Obligaciones Corrientes	1.423	6.544

Las obligaciones con la seguridad social al diciembre 31 del 2019 y diciembre 31 del 2018 reflejan los valores detallados en el cuadro anterior, valores que son liquidados en los periodos establecidos en la ley.

En la cuenta de Anticipos de Clientes se revelan los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Cuenta	<u>Año 2019</u>	<u>Año 2018</u>
Anticipo Sra. Rita Merchán	112.714	245.246
Lote No.6	23.167	15.667
Lote No.7	27.417	10.667
Lote No.8	25.667	15.667
Lote No.15	14.000	8.000
Lote No.41	32.000	22.000
Lote No.44	30.000	21.000
Lote No.52	30.000	0
Lote No.53	5.000	0
Lote No.54	7.500	7.500
Lote No.55	7.500	7.500
Lote No.56	11.000	3.000
Lote No.59	11.000	11.000
Anticipo de Clientes	336.965	367.247

Por concepto de la cuenta Otras Relacionadas Locales al 31 de diciembre de 2019 y 2018 mantiene los siguientes saldos:

Cuenta	<u>Año 2019</u>	<u>Año 2018</u>
Préstamo Sr. Jorge Proaño	0	5.000
Otras Cuentas Por Pagar	6.073	6.126
Préstamo Patricia Guerrero	8.000	8.000
Otros Pasivos Corrientes	14.073	19.126

En la cuenta de Anticipos de Clientes se revelan los siguientes saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

13. PASIVOS NO CORRIENTES

La compañía registra como pasivo a Largo Plazo al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los rubros siguientes:

Cuenta	<u>Año 2019</u>	<u>Año 2018</u>
Sra. Rita Merchán	42.000	42.000
Ing. Christian Proaño	239.997	239.997
Ing. Christian Proaño banco Pichincha	14.000	0
Cuentas por Pagar Relacionadas Locales	295.997	281.997

Durante le ejecución de nuestro trabajo no se presentaron documentos en los cuales se pueda constatar las condiciones en las que los socios efectuaron estos préstamos. Estas operaciones han sido reveladas como relacionadas. Estas operaciones no generan costo financiero.

La compañía mantiene un valor al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en la cuenta de Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio.

Cuenta	Año 2019	Año 2018
Provisión Jubilación Patronal	4.820	4.820
Provisión Desahucio	2.304	2.304
Provisiones por Beneficios a Empleados	7.124	7.124

En el ejercicio auditado no se efectúan estudio actuarial.

14. IMPUESTOS CORRIENTES.

La compañía calcula el impuesto a las utilidades aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta los ajustes de ciertas partidas afectadas o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes.

15. IMPUESTOS DIFERIDOS

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo, aplicando sobre las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos, pasivos y patrimonio neto y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del balance general.

El impuesto sobre la renta diferida se calculará considerando la tasa de impuesto que se esperó aplicar en el período en que se estima que el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocerán solo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

16. BENEFICIOS DEL PERSONAL

Son los costos de servicios pasados que se reconoce conforme a determinación legal, con un periodo de derecho, producto de la relación laboral, reconocido durante la prestación y otros al cese de la relación. Estas provisiones justifican salida de recursos para pagar la obligación y el monto ha sido estimado confiablemente.

17. POLITICAS CONTABLES, CAMBIOS EN LA POLITICAS CONTABLES, CORRECCION DE ERRORES

Las políticas o prácticas contables son los principios, métodos, convenciones, reglas y procedimientos adoptados por la empresa en la preparación y presentación de sus estados financieros. Las políticas contables son emitidas por la administración.

18. PROVISIONES

Son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía a vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- a. Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado.
- b. Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación.
- c. El importe puede ser estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

19. PATRIMONIO NETO

Las cuentas de Patrimonio se desglosan de la forma siguiente:

Cuenta	Año 2019	Año 2018
Capital Social	4.000	4.000
Reserva Legal	15.078	15.078
Resultados de Ejercicios Anteriores	855.075	982.224
Pérdidas Acumuladas de Ejercicios Anteriores	-72.828	-168.225
Resultado del Ejercicio	-21.004	-31.753
Total Patrimonio	780.320	801.324

20. INGRESOS

Los ingresos de actividades ordinarias se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los valores revelados son los siguientes:

Cuenta	Año 2019	Año 2018
Ventas	112.397	104.036
Otros Ingresos de Actividades Ordinarias	31.440	52.584
Ingresos	112.397	104.036

21. COSTOS Y GASTOS.

Son reconocidos bajo la base de devengamiento. Se reconocen en el Estado de Resultados cuando ha surgido una disminución de los beneficios económicos, relacionado con una disminución de los activos o un incremento de los pasivos, y además el gasto puede valorarse con fiabilidad.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 los valores presentados son los siguientes:

Concepto	Año 2019	Año 2018
Gastos de Venta	40.620	56.385
Gastos de Administración	31.063	33.891
Gastos de Financieros	6.991	455
Gastos No Deducibles	899	5.901
Total	-21.004	-31.753
Dato Formulario 101-Total Costos y Gastos	83204.03	125,824
Diferencia	7,526	28,263

22. PRINCIPIO CONTABLE DE EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

La entidad continuará con el negocio en el futuro previsible al menos dentro de los 12 meses desde el cierre del ejercicio 2019.

A pesar de que el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) a través de su Director General ha declarado el brote de coronavirus como pandemia global y la Ministra de Salud Pública, en esa misma fecha, expidió el Acuerdo Ministerial 126-2020 mediante el cual declaró el Estado de Emergencia Sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud para impedir la propagación del mismo y prevenir un posible contagio masivo de la población; y, que mediante Decreto Ejecutivo Nro. 1017, de 16 de marzo de 2020, el Presidente Constitucional de la República declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud; la dirección no tiene la intención de liquidar la entidad o cesar en sus operaciones.

Los activos y pasivos se registran partiendo de la base de que la entidad será capaz de realizar sus activos y de liquidar sus pasivos en el curso normal de los negocios

23. UTILIDAD/PERDIDA POR ACCION

La Administración refiere que no existe pérdida en el valor de las participaciones, manteniéndose las mismas en el valor de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

24. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El artículo 2 de la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, de 27 de mayo de 2015, emitida por la Directora General del Servicio de Rentas Internas, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511, referente al contenido del anexo de operaciones con partes relacionadas y del informe integral de precios de transferencia, señala:

"...Art. 2.- Ámbito de aplicación.- Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3.000.000,00) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15.000.000,00), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia..."

La compañía no se encuentra obligada a la presentación de este informe.

25. EVENTOS SUBSECUENTES

No se evidencian situaciones que ameriten ser mencionadas en el presente informe.

26. CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS FORMULADAS EN INFORMES ANTERIORES

El auditor que efectuó la auditoría a los estados financieros por el ejercicio económico 2019 señaló que se debe continuar cumplimiento y mejorando el sistema de control interno; especialmente, disponer por escrito todo el procedimiento de control interno y sus políticas administrativas; incluyendo, las funciones y responsabilidades de todos y cada uno de los financieros y trabajadores