PROINKASA PROMOTORA INMOBILIARIA DE CALIDAD S.A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2017

Nota 1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

La compañía es una sociedad anónima, que fue constituida en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí mediante escritura pública, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, con el nombre de PROINKASA, Promotora Inmobiliaria de Calidad S.A.

Su principal objeto es la actividad de ingeniería civil, compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, construyendo todo tipo de viviendas, urbanización y lotización, casas, departamentos, edificios, locales, etc.

Nota 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2017 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, los mismos que fueron aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 12 de marzo del 2018.

Nota 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica dentro del rubro de equivalentes de efectivo los recursos en caja, bancos y depósitos en bancos locales.

3.2 Activos y Pasivos Financieros

3.3.1 Clasificación, reconocimiento y medición

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- **Cuentas por cobrar comerciales**

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de cobro, por los bienes y servicios vendidos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en 12 meses o

menos se clasifican como activos corrientes de lo contario se clasifican como activos no corrientes.

Se contabilizan al costo menos cualquier estimación de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- **Cuentas por pagar comerciales**

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en 12 meses o menos se clasifican como pasivos corrientes de lo contario se clasifican como pasivos no corrientes.

- **Otras Cuentas por cobrar y/o pagar**

Corresponde principalmente a cuentas por cobrar que se liquidan en su mayoría a corto plazo, se incluye cuentas por cobrar empleados, anticipos, impuestos y relevantes etc.

- **Pasivos Financieros (obligaciones financieras, instrumentos de deuda, prestamos accionistas)**

Corresponde a las obligaciones de corto y largo plazo, utilizadas para el financiamiento de las operaciones de la compañía durante el periodo. Se reconocen a su costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

3.3 Propiedad, planta y equipo

3.3.1 Reconocimiento y medición

Los siguientes elementos de propiedad planta y equipo están medidos a su costo, que es igual al costo histórico menos la depreciación acumulada: Vehículos, muebles y enseres, equipo de oficina y computación.

Lo que se refiere a Terrenos se adopta el modelo de valor razonable.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

a. Su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

b. Su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

c. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;

d. Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

Costos que no forman parte del costo de un elemento de propiedades, planta y equipo son los siguientes:

a. Costos de apertura de una nueva instalación productiva;

b. Los costos de introducción de un nuevo producto o servicio (incluyendo los costos de actividades publicitarias y promocionales);

c. Los costos de apertura del negocio en una nueva localización o dirigirlo a un nuevo segmento de clientela (incluyendo los costos de formación del personal);

d. Costos de administración y otros costos indirectos generales.

El reconocimiento de los costos en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo termina cuando el elemento se encuentre en el lugar y condiciones necesarias para operar de la forma prevista por la gerencia.

Por ello, los costos incurridos por la utilización o por la reprogramación del uso de un elemento no se incluyen en el importe en libros del elemento correspondiente. Los siguientes costos no se incluyen en el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo:

a. Costos incurridos cuando un elemento, capaz de operar de la forma prevista por la gerencia, todavía tiene que ser puesto en marcha o está operando por debajo de su capacidad plena;

b. Pérdidas operativas iniciales, tales como las incurridas mientras se desarrolla la demanda de los productos que se elaboran con el elemento; y

3.3.2 Medición del costo

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento.

3.3.3 Depreciación acumulada.

Se deprecia de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

La Compañía distribuye el importe inicialmente reconocido con respecto a una partida de propiedades, planta y equipo entre sus partes significativas y deprecia de forma separada cada una de estas partes.

3.3.4 Vida Útil

La vida útil de un activo se define en términos de la utilidad que se espere que aporte a la Compañía. La política de gestión de activos llevada a cabo por la Compañía podría implicar la disposición de los activos después de un periodo específico de utilización, o tras haber consumido una cierta proporción de los beneficios económicos incorporados a los mismos. Por tanto, la vida útil de un activo puede ser inferior a su vida económica. La estimación de la vida útil de un activo, es una cuestión de criterio, basado en la experiencia que la Compañía tenga con activos similares.

3.3.5 Método de Depreciación

El método de depreciación utilizado es el de línea recta, según el siguiente detalle:

La tasa de depreciación se presenta según el siguiente detalle:

Tipo de Activo	Porcentaje de Depreciación
VEHICULOS	20%
MUEBLES Y ENSERES	10%
EQUIPO OFICINA	10%
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	33%

3.3.6 Deterioro del Valor de los Activos

Las NIIF para PYMES requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer

pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

Anualmente la compañía analiza si existe índice de deterioro para establecer las respectivas estimaciones.

3.4 Impuesto a la renta corriente

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros.

La tarifa de impuesto a la renta corriente es del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

Tal método se aplica a las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales imponibles (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El activo por impuesto sobre la renta diferido se reconoce únicamente cuando se establece una probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables futuras suficientes que permitan realizar ese activo. Asimismo, el activo por impuesto sobre la renta diferida reconocido se reduce en la medida en que no es probable que el beneficio de impuesto se realice.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

3.5 Beneficios a los empleados

3.10.1 Beneficios de corto plazo

Corresponden principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.

- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.

- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.10.2 Beneficios de largo plazo

Jubilación Patronal

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios continuos o interrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de retiro.

El pasivo reconocido en el balance general relacionado con el beneficio de pensión es el valor presente de la obligación a la fecha del balance general. La obligación es calculada anualmente por actuarios independientes usando el método del crédito unitario proyectado.

Provisión por Desahucio

La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio toda vez que la terminación del contrato laboral, sea por despido intempestivo o por renuncia voluntaria, es presentado por el trabajador ante el Ministerio de Relaciones Laborales. La Compañía constituye un pasivo para el valor presente de este beneficio con base en las estimaciones que surgen de un cálculo actuarial preparado por un actuario matemático independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías.

3.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

Los ingresos comprenden el valor justo del monto recibido o por cobrar por la venta de bienes o en el curso ordinario de las actividades de la Compañía. El ingreso se expone neto de los adicionales por impuestos, devoluciones y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace la entrega de sus productos al comprador y, en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

3.7 Reconocimiento de Costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

3.8 Distribución de dividendos

Los dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo que los dividendos han sido aprobados por los accionistas de la compañía

3.9 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

Nota 4
Efectivo y equivalentes de efectivo

Las NIIF requieren la conciliación entre el efectivo y equivalente de efectivo al final del período revelado en el estado de flujos de efectivo y los saldos en el balance de situación.

Descripción		2017	2016
Caja Chica		708,52	708,52
Banco Internacional		29,92	483,45
TOTAL	**US $**	**738,44**	**1.191,97**

Nota 5
Cuentas por cobrar

Corresponden a saldos por cobrar de los créditos concedidos a los clientes y a terceros, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 presentan un saldo de US$1557.10 y $ 1554.94 respectivamente.

A continuación el detalle:

(i). A continuación el detalle por vencimiento

Descripción	2017	2016
Vencido		
1 a 30 dias		-
60 a 90 dias	1.557,10	1.554,94
Por Vencer		
1 a 30 dias		-
Suman US $.	**1.557,10**	**1.554,94**

Nota 6
Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde a:

Descripción	2017	2016
Retenciones en la Fuente		
8% Retencion Fuente		
Credito tributario por impuesto a la Renta	8,40	8,40
Suman US $.	**8,40**	**8,40**

Nota 7
Propiedad y Equipo

La propiedad y equipo presenta el siguiente movimiento:

Detalle	Saldo 31/12/2016	Movimiento Adiciones	Movimiento Ajustes	Saldo 31/12/2017
EQUIPO DE COMPUTACION	871.85	-	-	0.00
TOTAL COSTO	**871.85**			
DEPRECIACION ACUMULADA	**(871.85)**			
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	**0.00**			**0.00**

Nota 8
Cuentas por Pagar Compañías y Partes Relacionadas

Se refiere a:

Descripción	2017	2016
Partes Relacionadas	5.416,44	-
Suman US$	**5.416,44**	**-**

Nota 9
Capital Social

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 comprende a 800 acciones ordinarias de valor nominal US$1 cada una.

Nota 10
Ingresos

Se refiere a:

Descripción	2017	2016
Ventas	-	420.00
Suman US$	**-**	**420.00**

Nota 11
Gastos de Administración y Ventas

Corresponden a:

Descripción	2017	2016
Sueldos y Beneficios Sociales	-	187.50
Honorarios Administrativos	-	-
Depreciaciones	-	290.67
Gastos de Viaje	-	-
Suministros	-	7.14
Total Gastos Administración US $.	**-**	**485.31**

Nota 12
Otros Ingresos y Egresos No Operacionales

Corresponden a:

Descripción	2017	2016
Otros Gastos		
Servicios Bancarios	-	24.80
Total Otros Gastos US $.	**-**	**24.80**
Suman US $.	**-**	**24.80**

Nota 13
Impuesto a la Renta Corriente, Participación Trabajadores

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2017 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Dicha determinación fue como sigue:

Descripción	2017	2016
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades y antes del impuesto a la renta	-	(90.11)
(Menos): 15% Participación trabajadores		
Más:		
Base Imponible:	-	(90.11)
Impuesto a la renta causado, 22% (i)	-	-

(i) Al 31 de diciembre del 2017, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar, fue la siguiente:

Descripción	2017
Impuesto a la Renta Causado	-
Retenciones en la Fuente	(8.40)
Saldo a Favor Contribuyente	**(8.40)**
Anticipo Calculado Proximo Año sin Exoneraciones	8.40
Valor a Pagar	**-**

Juan Ramón Pazmiño Alvear
GERENTE GENERAL

Ing. María Bertha Anchundia López
CONTADORA