

PROMOREAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

PROMOREAL S.A., es una compañía constituida mediante escritura pública celebrada en la ciudad de Quito el 12 de octubre del 2010, e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de enero del 2011. Su actividad principal es el desarrollo y comercialización de proyectos inmobiliarios.

Durante los dos últimos años la principal actividad de la Compañía se ha centrado en la construcción del Edificio de departamentos denominado "Alicante I", que se encuentra ubicado en la provincia de Esmeraldas, en la parroquia Tonsupa, el mismo que al 31 de diciembre del 2016 se encuentra totalmente construido, manteniéndose pendiente la venta de 4 departamentos.

Adicionalmente, durante el año 2016 realizó la venta de material de construcción.

La Compañía se encuentra obligada a contar con políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, de conformidad con lo establecido en la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, Sección VIII, Artículo 27.

Actualmente las oficinas administrativas de la Compañía se encuentran en Quito, en el Edificio Torre Carolina ubicado en la Rumipamba E2-324 y Amazonas, 1er piso, oficina 101. La Compañía al 31 de diciembre del 2016 cuenta con 1 empleado.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Moneda funcional

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

2.3 Bases de preparación

Los estados financieros de Promoreal S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2016. Estos estados financieros han sido

preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

2.4 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía; y, como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

2.5 Efectivo y Bancos

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Inventarios

Los costos de construcción de los Proyectos en Proceso, se registran al costo de adquisición y se activan cuando la obra finaliza. La liquidación de estos costos se realiza una vez que la Compañía perfecciona la venta de los departamentos con las correspondientes escrituras de compra-venta debidamente legalizadas.

2.7 Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 15 días.

2.8 Impuestos

El impuesto por pagar 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 imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para las sociedades constituidas en el Ecuador es el 22% y 12% para las utilidades sujetas a capitalización.

2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios 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 mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.10 Cambios en la Aplicación de la NIIF para las PYMES

En mayo de 2015, el IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, tras considerar la información recibida durante la revisión integral inicial, y tener en cuenta el hecho de que la NIIF para las PYMES es, todavía, una Norma nueva. Entre las principales modificaciones introducidas, podemos mencionar lo siguiente:

- Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;
- Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. La Compañía no ha aplicado anticipadamente las modificaciones de la reforma de la NIIF para Pymes. No se estiman efectos importantes en la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

4. EFECTIVO Y BANCOS

El saldo de efectivo y bancos se compone de la siguiente manera:

	...Diciembre 31...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Caja	-	274
Bancos	<u>1,464</u>	<u>92,949</u>
Total	<u>1,464</u>	<u>93,223</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Cuentas por cobrar clientes:</i>		
Cuentas por cobrar departamento 101	-	14,100
Cuentas por cobrar departamento 102	-	20
Cuentas por cobrar departamento 103	-	168
Cuentas por cobrar departamento 105	11,000	-
Cuentas por cobrar departamento 106	-	1,373
Cuentas por cobrar departamento 208	-	103
Cuentas por cobrar departamento 306	-	956
Cuentas por cobrar departamento 307	-	2,130
Cuentas por cobrar departamento 406	2,705	5,768
Cuentas por cobrar departamento 407	-	3,834
Cuentas por cobrar departamento 408	-	200
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Cuentas por cobrar varias	<u>3,420</u>	<u>23,000</u>
Total	<u>17,125</u>	<u>51,652</u>

6. INVENTARIOS

Corresponde a departamentos disponibles para la venta del Proyecto Alicante I en Atacames – Esmeraldas.

7. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	1,492	70,389
Proveedores relacionados	38,451	55,977
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Anticipos recibidos de clientes	-	11,407
Otros	<u>6,630</u>	<u>1,968</u>
Total	<u>46,573</u>	<u>139,741</u>

8. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación a empleados	-	3,649
Sueldos por pagar	2,966	361
IFSS por pagar	324	77
Beneficios sociales	<u>278</u>	<u>178</u>
Total	<u>3,568</u>	<u>4,265</u>

9. IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario por impuesto a la renta	<u>1,392</u>	<u>555</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones de IVA e impuesto a la renta por pagar	<u>472</u>	<u>16,349</u>

9.2 Conciliación tributaria - Una reconciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y la pérdida tributaria o utilidad gravable, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
(Pérdida) utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	(14,697)	20,678
Gastos no deducibles	<u>1,520</u>	<u>33</u>
(Pérdida tributaria)/Utilidad gravable	<u>(13,177)</u>	<u>20,711</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados (1)	<u>-</u>	<u>4,556</u>
Anticipo mínimo (2)	<u>-</u>	<u>-</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias, las declaraciones de impuestos de los años 2014 al 2016.
- (2) De conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones – COPCI, vigente a partir del año 2011 y de lo estipulado en el Art. 9 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno - LORTI, la Compañía se encuentra exonerada del pago del anticipo de impuesto a la renta, durante un período de cinco años contados a partir del primer año en el que generó ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

9.3 Movimientos de la provisión para el impuesto a la renta - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	...(en U.S. dólares)...	
Saldos al comienzo del año	555	-
Provisión del año	-	4,556
Pagos efectuados (1)	<u>837</u>	<u>(5,111)</u>
Crédito tributario por impuesto a la renta. Nota 9.1	<u>1,392</u>	<u>555</u>

- (1) Incluye retenciones en la fuente efectuadas por los clientes sobre las facturas relacionadas con la venta de bienes y crédito tributario por impuesto a la utilidad o plusvalía a en la venta de inmuebles.

10. PRESTAMOS DE TERCEROS Y ACCIONISTAS

Un resumen de los préstamos recibidos de terceros y de accionistas, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos de terceros	10,000	18,000
Préstamos de accionistas	<u>105,430</u>	<u>104,896</u>
Total (1)	<u>115,430</u>	<u>122,896</u>

- (1) Corresponden a préstamos recibidos de los socios y terceros para la ejecución del Proyecto inmobiliario Alicante 1. Sobre estos préstamos no se devengan intereses y no se han definido fechas de pago específicas, y su pago puede ser realizado en cualquier momento a pedido de los mismos.

11. INGRESOS

Un resumen de ingresos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	...
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Venta de departamentos	33.190	920.103
Venta de materiales	66.373	73.428
Otros ingresos	<u>3.304</u>	<u>5.332</u>
Total	<u>102,867</u>	<u>998,863</u>

12. COSTOS Y GASTOS

Un resumen de costos y por su naturaleza es como sigue:

	... Diciembre 31,...	...
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo venta de departamentos	21.227	704.115
Costo mercadería vendida	59.036	70.253
Remuneraciones	20.667	6.024
Honorarios profesionales	7.580	115.785
Gastos publicidad y venta	2.920	46.977
Gastos de viaje	216	667
Gastos varios	<u>5,918</u>	<u>38,920</u>
Total	<u>117,564</u>	<u>982,741</u>

13. PATRIMONIO

Capital Social - Al 31 de diciembre de 2016 el capital social de la Compañía es de US\$ 2,700 acciones de US\$ 1.00 cada una de valor nominal unitario.

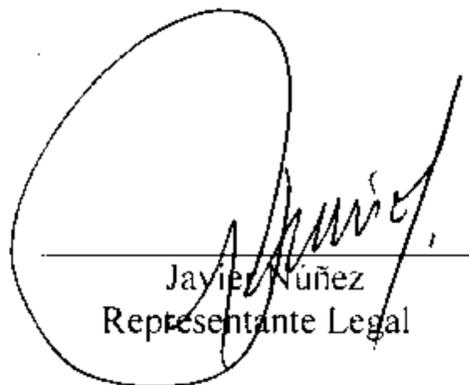
Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

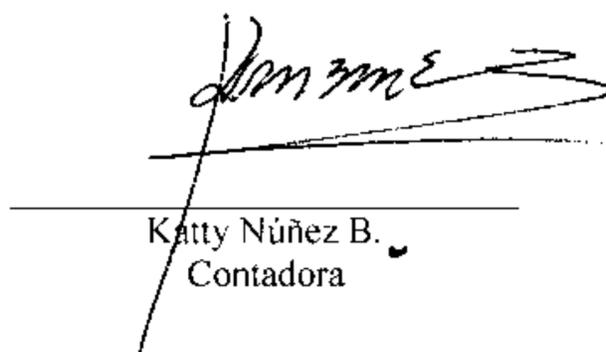
Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros 3 de marzo del 2017 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.



Javier Nuñez
Representante Legal



Katty Nuñez B.
Contadora