

PROMOREAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

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 2”, que se encuentra ubicado en la provincia de Esmeraldas, en la parroquia Tonsupa, el mismo que al 31 de diciembre del 2017 se encuentra terminado y tiene 2 departamentos disponibles para la venta.

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 2017 no cuenta con empleados.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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 2017, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2017. 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 ha dicho período.

2.5 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 impositivos o deducibles y partidas que nunca son 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 (22% sobre la utilidad gravable y 12% sobre la utilidad sujeta 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 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran 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. Los ingresos por servicios prestados se reconocen en el estado de resultado integral en el periodo en que se realizan.

2.11 Costos y Gastos

Los 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 haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (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. BANCOS

La Compañía dispone de una cuenta corriente en el Banco Rumiñahui, misma que al 31 de diciembre del 2017 y 2016 tenía un saldo de US\$ 13,411 y US\$ 1,464 respectivamente.

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>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Cuentas por cobrar clientes:</i>		
Cuentas por cobrar departamento 105	1,000	11,000
Cuentas por cobrar departamento 201	30,000	-
Cuentas por cobrar departamento 406	-	2,705
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Cuentas por cobrar varias	-	3,420
Total	<u>31,000</u>	<u>17,125</u>

6. INVENTARIOS

Corresponde a los departamentos 303 y 401 que se encuentran disponibles para la venta del Proyecto Alicante 2 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>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	10	1,492
Proveedores relacionados	-	38,451
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Otros	<u>4,089</u>	<u>6,630</u>
Total	<u>4,099</u>	<u>46,573</u>

8. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación a empleados	1,732	-
Sueldos por pagar	-	2,966
IESS por pagar	-	324
Beneficios sociales	-	<u>278</u>
Total	<u>1,732</u>	<u>3,568</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>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario por impuesto a la renta	<u>71</u>	<u>1,392</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones de IVA e impuesto a la renta por pagar	<u>4</u>	<u>472</u>

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	11,548	(14,697)
15% Participación Trabajadores	(1,732)	-
Gastos no deducibles	4	1,520
Amortización de pérdidas	<u>(2,455)</u>	<u>-</u>
Utilidad gravable /(Pérdida tributaria)	<u>7,365</u>	<u>(13,177)</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados (1)	<u>1,620</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 2015 al 2017.

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>2017</u>	<u>2016</u>
	...(en U.S. dólares)...	
Saldos al comienzo del año	1,391	554
Provisión del año	(1,620)	-
Pagos efectuados (1)	<u>300</u>	<u>837</u>
Crédito tributario por impuesto a la renta. Nota 9.1	<u>71</u>	<u>1,391</u>

(1) Incluye retenciones efectuadas por clientes sobre las facturas relacionadas con la venta de bienes y crédito tributario por impuesto a la utilidad o plusvalía 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>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Préstamos de terceros	-	10,000
Préstamos de accionistas	<u>97,572</u>	<u>105,430</u>
Total (1)	<u>97,572</u>	<u>115,430</u>

- (1) Corresponden a préstamos recibidos de los socios y terceros para la ejecución del Proyecto inmobiliario Alicante 2. 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>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Venta de departamentos	106,550	33,190
Venta de materiales	-	66,373
Otros ingresos	<u>3,500</u>	<u>3,304</u>
Total	<u>110,050</u>	<u>102,867</u>

12. COSTOS Y GASTOS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo venta de departamentos	79,137	21,227
Costo mercadería vendida	-	59,036
Remuneraciones	12,236	20,667
Honorarios profesionales	4,664	7,580
Gastos publicidad y venta	689	2,920
Gastos de viaje	332	216
Gastos varios	<u>1,444</u>	<u>5,918</u>
Total	<u>98,502</u>	<u>117,564</u>

13. PATRIMONIO

Capital Social - Al 31 de diciembre de 2017 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 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros 28 de marzo del 2018 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 2017 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.