

PROCONSTRUCTORES DEL ECUADOR S. A. PROECUADOR
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

INFORMACIÓN GENERAL

PROCONSTRUCTORES DEL ECUADOR S. A. PROECUADOR, es una empresa cuya actividad principal es la construcción, especialmente de viviendas; su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, y su actividad en el presente período se ha realizado en las ciudades de Quevedo y Quito.

NOTA 1.- RESUMEN DE LA PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) **Preparación de los estados financieros**

Los estados financieros de PROCONSTRUCTORES DEL ECUADOR S. A. PROECUADOR, corresponden a las operaciones financieras realizadas entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2014.

b) **Base de preparación de los estados financieros**

Las cifras presentadas en los estados financieros han sido determinadas sobre la base de importes históricos y/o valor neto realizable con regulaciones vigentes emitidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicados de manera uniforme en el ejercicio que se presentan.

Las cifras presentadas en los estados financieros, corresponden a la construcción de viviendas en las ciudades de Quito y Quevedo; para su contabilización se ha adoptado el "sistema de obra terminada", como lo señala la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, en el "Art. 28.- Ingresos de las empresas de construcción.- Las empresas que obtengan ingresos provenientes de la actividad de la construcción, satisfarán el impuesto a base de los resultados que arroje la contabilidad de la empresa. Cuando las obras de construcción duren más de un año, se podrá adoptar uno de los sistemas recomendados por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tales como el sistema de "obra terminada" y el sistema de "porcentaje de terminación", pero, adoptado un sistema, no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas..."

c) **Moneda funcional**

La moneda de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

d) **Hipótesis de negocio en marcha**

Los mencionados estados financieros han sido preparados sobre la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está funcionando y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

e) **Reclasificaciones significativas**

No existen reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

ACTIVO

f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

g) Cuentas por cobrar terceros, cuentas por cobrar a partes relacionadas y cuentas por cobrar financieras

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes, e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas de acuerdo a la Norma Internacional para reducir su valor por un monto estimado incobrable menos el monto correspondiente a ingresos diferidos por intereses facturados pero no devengados.

h) Inventarios

Son activos que posee la compañía para ser vendidos en el curso normal de sus operaciones. Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

i) 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 de partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la Autoridad Tributaria al final de cada periodo.

• Impuesto Diferido

Se reconocen sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluyendo el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando la tasa de impuesto a la renta que se espera sea aplicable en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

j) Propiedades, Planta y Equipo

Los bienes del activo fijo se reconocen inicialmente a su costo de adquisición, menos la depreciación y las pérdidas por deterioro que se deben reconocer.

Las pérdidas por deterioro de valor se registran como gastos en los resultados de la sociedad, cuando ocurran. La depreciación del activo fijo se registra en resultados del ejercicio, siguiendo el método lineal de acuerdo a la vida útil de los componentes de los bienes.

La compañía revisa el valor residual, la vida útil y el método de depreciación de los bienes al cierre del ejercicio. Las modificaciones que pudieran surgir en los criterios establecidos se reconocen, en su caso, como cambio de estimación.

Los gastos periódicos en mantenimiento, reparación y conservación se reconocen en resultados en el periodo en que se incurren.

PASIVOS

k) Cuentas y Documentos por Pagar a Partes Relacionadas, Otras Cuentas por Pagar y Obligaciones Financieras

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de las transacciones incurridas. Estos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés fijo. Las obligaciones financieras y otros pasivos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 13 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

l) Beneficios Empleados, Sueldos, Salarios y Contribuciones a la Seguridad Social

Son beneficios cuyo pago es líquido hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor sin descontar de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

m) Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para que refleje la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

n) Participación de Trabajadores

La Compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

o) Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente o sociedad. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales se reconocen durante el ejercicio económico.

PATRIMONIO

p) El patrimonio está constituido por el capital social de la Compañía, aporte para futuras capitalizaciones, cuentas de resultados acumulados de ejercicios anteriores y la cuenta de resultados del ejercicio.

INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

q) Reconocimiento de ingresos

Las cifras presentadas en los estados financieros, corresponden a la construcción de viviendas en las ciudades de Quito y Quevedo, se ha adoptado el "sistemas de obra terminada", como lo señala la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno en el artículo 28.

Está previsto que en el ejercicio 2015 se proceda con la venta de las viviendas terminadas, con lo cual se presentarán los ingresos, costos, gastos y utilidad o pérdida del ejercicio.

r) **Costos y Gastos**

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en que se reconocen.

EVENTOS POSTERIORES

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajustes), son incluidos en los estados financieros.

ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración ha utilizado en el proceso de la aplicación de los criterios contables.

Deterioro de Activos.- A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesaria, 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 generen flujo de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Provisiones para Obligaciones por Beneficios Definidos.- El valor para las presentes provisiones depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Riesgos de Mercado.- El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en el precio de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden en riesgo de la tasa de interés. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.

Riesgo de Crédito.- El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas (cuentas por cobrar comerciales) y sus actividades financieras incluidos los saldos en bancos.

La gerencia es responsable de gestionar el riesgo de crédito de sus clientes en base a sus políticas, los procedimientos y los controles sobre la gestión del riesgo.

Riesgo de Liquidez.- La Compañía monitorea el riesgo de un déficit de fondos utilizando de manera recurrente un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

El objetivo de la Sociedad es mantener el equilibrio entre la continuidad y la flexibilidad del financiamiento a través del uso de préstamos (de requerirse). El acceso a fuentes de financiamiento está suficientemente asegurado y la deuda con vencimiento a menos de 12 meses podría ser refinanciada sin problema con los actuales prestamistas si esto fuera necesario.

	2013	2014
<u>NOTA 2.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.</u>		
El resumen de efectivo y sus equivalentes es como sigue:		
Banco Internacional	15.960,39	-
Banco de Guayaquil	221.696,75	-
Banco Internacional C. A.	190.965,26	-
Banco de Guayaquil (sur)	1.011,83	240,62
TOTAL	<u>429.634,23</u>	<u>240,62</u>

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de efectivo en caja y bancos es de libre disponibilidad.

NOTA 3.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

El saldo de la cuenta por cobrar es como sigue:

Arq. Carlos Aranza	8.016,62	8.016,62
	<u>8.016,62</u>	<u>8.016,62</u>

NOTA 4.- CONSTRUCCIONES EN CURSO.

El resumen de la cuenta construcciones en curso es como sigue:

Proyecto El Recreo (Quito)	1.399.202,90	1.557.452,20
Proyecto Ciudad del Sol (Quevedo)	3.389.223,75	3.472.476,96
TOTAL	<u>4.788.426,65</u>	<u>5.029.929,16</u>

NOTA 5.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES NO RELACIONADOS

El resumen de cuentas por pagar proveedores no relacionados es como sigue:

	2013	2014
Proveedores por Pagar	365.066,56	154.513,94
Otras Cuentas por pagar	-	2.947,52
Anticipo de Clientes para Viviendas (Ciudad de Sol)	917.650,15	917.650,15
Anticipo de Clientes para Viviendas (Colinas del Recreo)	441.122,94	441.122,94
Retenciones en la Fuente de IVA e IR.	-	107,61
	<u>1.723.839,65</u>	<u>1.516.342,16</u>

NOTA 6.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO.

El resumen de las obligaciones financieras a largo plazo es como sigue:

Banco Ecuatoriano de la Vivienda	-	2.235.380,74
TOTAL	-	2.235.380,74

La obligación con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda al 31 de diciembre de 2013, se contabilizó en la cuenta "Obligaciones con Instituciones financieras a Corto plazo", por el mismo valor.

NOTA 7.- PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

Corresponde a préstamos del señor Arquitecto Carlos Azanza, por \$ 3.070.000,00.

NOTA 8.- ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

No se presenta ingresos ni gastos, su contabilización se realizó en base al Art. 28 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno utilizando el "sistema de obra terminada", se prevé que para el ejercicio 2015 se procederá a venta de las viviendas terminadas.

NOTA 9- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- Actividades Operativas: actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No se tiene conocimiento de otros hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros, que pudieran afectar significativamente sus saldos o interpretaciones.

APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posteriormente por la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas anuales incluyen: Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.



Arq. Carlos Azanza B.
C. C: 1709934622
Presidente-Apoderado



CPA. Ramiro Estrella
RUC No. 1701261222001
Registro CPA No. 4038
Contador General