

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Informe del Auditor Independiente
sobre los Estados Financieros de

Procon S.A.

Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2013.

alavayen



PROCON S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de los flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

- US\$ - Dólar estadounidense
- E.U.A - Estados Unidos de América
- Compañía - Procon S.A.
- SCVS - Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
- NIF - Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

Procon S.A.

Machala, 17 de abril del 2018

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Procon S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

2. La Administración de Procon S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.

Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente
Edificio City Office Business - Piso II - Oficina 825
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero
Teléfono: 045-051273
Guayaquil - Ecuador

A los Accionistas de
Procon S.A.
Machala, 17 de abril del 2018

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Fundamento de la opinión con salvedades

4. No presenciamos el recuento físico de los inventarios al 31 de diciembre del 2013 y 2012. Puesto que las existencias influyen en la determinación del resultado y de los flujos de efectivos, no hemos podido determinar si hubiese sido necesario realizar ajustes en el beneficio del ejercicio consignado en el estado de resultado y en los flujos de efectivos.
5. No hemos recibido la confirmación de saldos de las cuentas por pagar a Inmobiliaria y Construcciones Incosep S.A. incluida en el rubro "Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar" por un valor de US\$94.400 (2012: US\$72.970). Cabe mencionar que los Accionistas de Procon S.A. e Inmobiliaria y Construcciones Incosep S.A., son los mismos.

Opinión con salvedades

6. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, a excepción de lo mencionado en los párrafos del 4 al 5 de nuestro informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Procon S.A. al 31 de diciembre de 2013, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con NIIF.

Asuntos que requieren énfasis

7. Sin calificar nuestra opinión, informamos que la Compañía se encuentra intervenida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y en cuyo proceso se han reestructurado (Véase Nota 21) los estados financieros de los periodos 2013 y 2012. Cabe mencionar que la actual Administración no ejerció en los periodos antes mencionados.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 981


Lavayen Vera, Andrés
No. de Licencia Profesional: 5670

PROCON S.A.
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	2013	Reestructurado (Véase Nota 13) 2012
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo	8	1,598
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	397,811
Inventarios	8	2,748,530
Impuestos por recuperar	9	58,818
Total activos corrientes	3,206,838	3,208,875
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión, neto	10	2,524,893
Propiedades y equipos, neto	11	314,234
Total activos no corrientes	2,839,127	2,849,127
Total activos	6,045,965	6,049,571
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes		
Obligaciones financieras	12	13,730
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	13	249,001
Impuestos por pagar	14	46,965
Beneficios sociales	15	36,511
Total pasivos corrientes	326,198	267,984
Pasivos no corrientes		
Obligaciones financieras	16	24,281
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	17	5,216
Obligaciones por beneficios definidos	18	99,297
Impuesto diferido	19	1,099,213
Total pasivos no corrientes	1,211,813	1,241,801
Total de pasivo	1,537,410	1,509,785
Patrimonio (Ver movimiento patrimonio)	4,508,545	4,539,786
Total pasivos y patrimonio	6,045,955	6,049,571



Ing. María Paola Serrano
 Gerente General



Ing. Marco Antonio Zapata
 Contador

PROCON S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL

POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2013	Reestructurado (Véase Nota 21) 2012
Ventas		350.953	428.858
Costos de ventas		(74.745)	(169.068)
Margen bruto		276.208	259.890
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	20	(308.930)	(365.806)
Otros (egresos) Ingresos, netos		(78)	231.494
Total gastos operacionales		(308.998)	(134.312)
Gastos financieros		(5.804)	(5.500)
Utilidad antes del participacion a trabajadores e impuesto a las ganancias		(38.384)	130.078
Participación a trabajadores	17	-	(18.012)
Impuesto a las ganancias	17	(7.935)	12.279
Resultado integral del año		(46.319)	114.345



Ing. María Paola Serrano
Gerente General



Ing. Marcos Adonilo Espinoza
Contador

PRACON S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
PERIODO: 31.03.2013
(Expresado en Miles de U.S.A.)

Movimientos	Capital social	Reserva legal	Reserva de los socios	Beneficios acumulados				Total
				Reserva de los socios	Reserva legal	Reserva de reservas	Reserva de depreciación	
Saldo a enero 1, 2013	2.000	-	(1.000)	3.257.800	418.479	418.479	418.479	3.546.837
Exceso por acciones recibidas (75000 shares net)	4.426.418	-	-	(1.257.800)	-	-	-	4.174.618
Saldo a enero 1, 2013	6.426	-	-	3.879.000	418.479	418.479	418.479	7.550.437
Beneficios reconocidos del año	-	-	-	3.879.000	-	-	-	3.879.000
Saldo a diciembre 31, 2013	6.426	-	-	7.758.000	418.479	418.479	418.479	8.599.384
Aplicación de acciones legal	-	1.000	-	-	-	-	-	1.000
Exceso por acciones recibidas	-	-	-	-	-	-	-	-
Beneficios reconocidos del año	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a diciembre 31, 2013	6.426	1.000	-	7.758.000	418.479	418.479	418.479	8.599.384

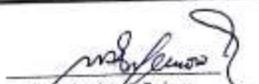

Maria Paula Serrano
 Director General


Sergio Lopez-Sanchez
 Contador

PROCON S.A.
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	2013	Reestructurada 2012
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Resultado integral del año	(46,319)	114,345
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación de propiedades y equipos	12,232	12,232
Depreciación de propiedades de inversión	21,261	21,261
Impuesto a la renta corriente	16,321	5,534
Impuesto a la renta diferido	(8,286)	(18,813)
Provisión de jubilación (patronal) y desahucio		80,290
Otros movimientos	15,238	
Participación a trabajadores	17	(8,012)
	10,347	233,861
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar inventariadas	3,538	(304,421)
Impuestos por recuperar	(38,522)	(1,372)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	16,206	(37,267)
Impuestos por pagar	19,317	(8,382)
Beneficios sociales	(1,500)	2,884
Obligaciones por beneficios definidos	3,391	125
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	31,030	(4,881)
Flujos de efectivo por actividades de inversión:		
Adquisiciones y ventas de propiedades y equipos, neto	(26,014)	(2,473)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(26,014)	(2,473)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:		
Obligaciones financieras, neto	(12,374)	(20,042)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	(12,374)	(20,042)
(Disminución) Aumento neto en efectivo	(7,358)	(27,156)
Efectivo y equivalente de efectivo, al comienzo del año	(18,667)	8,489
Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año	6	(18,667)
	0,00	0,00
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Cobros a clientes	357,513	124,537
Pagos a proveedores y otros	(122,271)	(284,329)
Pagos a empleados y otros	(174,325)	(135,418)
Pago costos financieros	(78)	231,494
Otros cobros y (pagos), neto	(24,809)	59,155
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	31,030	(14,641)


 Ing. Maria Paula Serrano
 Gerente General


 Ing. Marco Antonio Espinosa
 Contador

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social -

La Compañía fue constituida en la ciudad de Machala, Capital de la Provincia de El Oro, República del Ecuador, el 2 de agosto del año 1974, e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de septiembre de 1974 y anotada en el repertorio bajo el número 89.

La Compañía tendrá como objeto la construcción y alquiler de bienes inmuebles.

1.2 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 16 de abril del 2018, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación -

Los presentes estados financieros de La Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan, y estos son preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

(Véase página siguiente)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes, de las cuales La Compañía no las ha adoptado con anticipación. Entre las reformas más importantes, y de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2013, describimos a continuación las siguientes:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para emisiones financieras a partir de:</u>
NC 15	Mejora. Reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y de terminación.	1 de enero del 2013
NC 27	Enmienda. Alcance incluye solamente a estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NC 28	Mejora. Medición de negocios conjuntos mediante la aplicación del método de participación.	1 de enero del 2013
NIF 7	Mejora. Revelaciones de los efectos o posibles efectos de los acuerdos de compensación en los instrumentos financieros.	1 de enero del 2013
NIF 10	Mejora. Reemplaza a NC 27 vigente. Principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados. Establece el tratamiento para las entidades de propósito especial.	1 de enero del 2013
NIF 10	Enmienda. Clarifica las disposiciones hierárquicas, indicando que es necesario aplicar la prioridad del periodo arcaica que se adopta la norma.	1 de enero del 2013
NIF 11	Mejora. Sustituye a la NC 31 y SC 23 vigentes. Elimina la opción de medir la inversión mediante el método del costo o conciliación proporcional.	1 de enero del 2013
NIF 12	Mejora. Revelaciones de participaciones en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIF 13	Mejora. Medición del valor razonable.	1 de enero del 2013
FRIC 25	Mejora. Costos de desajuste en la fase de producción en una mina a cielo abierto. Clarifica los requerimientos de relato y de los costos "desajuste exigible legalmente a comparecer los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".	1 de enero del 2013
NC 32	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos devaluados, si ese costo se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NC 36	Enmienda. Requiere revelar sobre el valor recuperable de los activos devaluados, si ese costo se basa en el valor razonable menos los costos de disposición.	1 de enero del 2014
NC 38	Enmienda. Permite continuar con la contabilidad de cobertura en caso de novación de un contrato de derivados siempre que se cumplan ciertos criterios.	1 de enero del 2014
NIF 10	Enmienda. Incluye la definición de una entidad de inversión e introduce una excepción para consolidar ciertas subsidiarias pertenecientes a entidades de inversión. Además, requiere que esas subsidiarias deban ser medidas a valor razonable con cambios en resultados, de acuerdo a NIF 5.	1 de enero del 2014
FRIC 23	Nueva interpretación denominada "Gravámenes". Es una interpretación de la NC 37, la cual considera cómo contabilizar los gravámenes establecidos por los gobiernos, que no son impuestos a la renta.	1 de enero del 2014
NC 16	Enmienda. Referente a la aplicación de las contribuciones a los empleados, por prestaciones definidas, que son independientes del número de años de servicio.	1 de julio del 2014
NIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de pasivos financieros.	1 de enero del 2015
NIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de cobertura para permitir mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros, además, permite los cambios de los derivados "creditos propios", entre la fecha efectiva obligatoria (1 de enero del 2016).	Si fecha efectiva obligatoria

(Véase página siguiente)

La Administración de la Compañía ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2013, que, de acuerdo con su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2014; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2009-2011:** Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2013. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIC 1 - Presentación de los estados financieros", donde clarifica los requerimientos de proporcionar información comparativa; ii) "NIC 16 - Propiedades, planta y equipos", donde se mejora el reconocimiento de elementos tales como piezas de repuestos; iii) "NIC 32 - Instrumentos financieros: Presentación", donde se mejora el reconocimiento de impuesto a las ganancias de acuerdo a la NIC 12 relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio y a costos de transacciones de patrimonio; y, iv) "NIC 34 - Información financiera intermedia", donde se mejora las Revelaciones de activos y pasivos totales para un segmento.
- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012:** Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 2 - Pago basados en acciones", donde se modifican definiciones; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se modifica la medición de la contraprestación contingente en una combinación de negocios; iii) "NIIF 8 - Segmentos operativos", donde se modifican las agrupaciones de segmentos y la reconciliación del total de activos de los segmentos con los activos totales de la entidad; iv) "NIIF 13 - Valor razonable", donde clarifica el tratamiento de las cuentas por cobrar y pagar a corto plazo sin ningún tipo de interés establecido; v) "NIC 16 - Propiedades, planta y equipos" y NIC 38 - Activos intangibles, aclara sobre el método de revaluación, en relación al ajuste proporcional de la depreciación acumulada; vi) "NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas", donde clarifica que una compañía que preste servicios de gestión o dirección, es una parte relacionada.
- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013:** Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las NIIF", donde se clarifica la adopción anticipada de las NIIF; ii) "NIIF 3 - Combinaciones de negocios", donde se aclara el alcance de la norma en referencia a los negocios conjuntos; iii) "NIIF 13 - Valor razonable", donde se modifica el alcance de la excepción de valoración de portafolios; y, iv) "NIC 40 - Propiedades de inversión", donde aclara que la NIC 40 y la NIIF 13 no son excluyentes.

(Véase página siguiente)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
(Expresados en dólares de E.U.A.)

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que están vigentes desde el 1 de enero del 2013 y las que estarán a partir del 1 de julio del 2014, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no generarán un impacto significativo en los presentes estados financieros.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de La Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo

El efectivo comprende el efectivo disponible, los depósitos a la vista en banco locales de libre disponibilidad, y los sobregiros bancarios.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: (i) Activos a valor razonable con cambios en resultados, (ii) Préstamos y cuentas por cobrar, (iii) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, y (iv) Activos financieros disponible para la venta. Los pasivos financieros se clasifican en la categoría de "Otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar", y únicamente pasivos financieros en la categoría "Otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) **Préstamos y cuentas por cobrar**

Representados por cuentas por cobrar clientes y relacionados. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

(b) **Otros pasivos financieros**

Representados por obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y relacionadas, se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía 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 cancelar el pasivo.

Medición inicial

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 activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes en la venta de inmuebles o en la prestación del servicio de alquiler en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.
- (ii) Cuentas por cobrar relacionadas: Corresponde a valores por cobrar por préstamos a sus partes relacionadas en el curso normal del negocio. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en el corto plazo.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al

momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "obligaciones financieras".

- (ii) **Cuentas por pagar proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo.
- (iii) **Cuentas por pagar relacionadas:** Corresponde a valores pendientes de pago por préstamos recibidos de sus relacionadas. Se reconocen a su costo nominal pues no generan interés debido a que no tienen definido una fecha de cancelación.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, La Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar clientes.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inmuebles disponibles para la venta comprende los costos directamente

atribuibles a su construcción, sin embargo, debido a su proceso de reestructuración (Véase Nota 21) se han reconocido inmuebles a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados necesarios para llevar a cabo la venta.

2.7 Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a retenciones en la fuente del impuesto a la renta e impuesto al valor agregado, que se esperan ser recuperadas en un periodo menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Propiedades de Inversión -

Representadas por terrenos y edificios, las cuales se mantienen para obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para su uso en la producción de bienes y servicios. Las propiedades son registradas a su costo, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo, sin embargo, debido a su proceso de reestructuración (Véase Nota 21) se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

Los terrenos no se deprecian, sin embargo, la depreciación de los edificios es calculada linealmente basada en la vida útil de la propiedad identificable que poseen vidas útiles diferenciadas, y no se considera valor residual, debido a que la administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La Administración de la Compañía determinó una vida útil para sus edificios en 20 años.

2.9 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse; y comprenden: terrenos, edificaciones, muebles y enseres, equipos de computación, y otros. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción, sin embargo, debido a su proceso de reestructuración (Véase Nota 21) se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo serán capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponderán a mantenimientos y serán registrados en los resultados integrales cuando sean incurridos.

Cuando el valor en libros de una propiedad, planta o equipo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los terrenos no se deprecian, y para las demás propiedades y equipos la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de la propiedad o equipo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valor residual, debido a que la administración de la Compañía estimada que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. Las vidas útiles estimadas de las propiedades, planta y equipos son las siguientes:

Edificaciones	20 años
Muebles y equipos de oficina	10 años
Equipos de Computación	10 años

2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro para sus propiedades y equipos que puedan generar una pérdida en función de su importe recuperable y su valor en libros.

2.11 Impuesto a las ganancias

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su

composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La norma exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor para las microempresas corresponde al 50% del impuesto determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le hayan sido practicado en el mismo. En caso de que el resultado de lo antes mencionado sea mayor al impuesto a la renta determinado de acuerdo con las directrices del párrafo anterior, entonces el anticipo mínimo se convertirá en el impuesto a la renta definitivo.

- (ii) **Impuesto a la renta diferido:** El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía ha determinado que existen diferencias temporarias entre sus bases tributarias y contables (Véase Nota 17), por sus propiedades de inversión, propiedades y equipos, e inventarios.

3.12 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de "Beneficios a empleados" del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) **Participación de los trabajadores en las utilidades:** Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- (ii) **Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no se presenta provisiones calculadas.

(iii) Décimos tercer y cuarto sueldos y beneficios de la seguridad social: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, no se presenta provisiones calculadas.

(b) Beneficios de largo plazo

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando una tasa de descuento con referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondiente a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad de Ecuador. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las provisiones exceden al valor necesario para cubrir a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha 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.

2.14 Reservas

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 25% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se ha aplicado la normativa antes descrita.

2.15 Resultados acumulados

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los Accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

2.16 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de inmuebles o por el servicio de alquiler en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

El ingreso se reconoce cuando se transfieren todos los riesgos y beneficios al Comprador.

2.17 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con la base del devengo.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y flujos de efectivo

El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, mantiene obligaciones con el Banco Pichincha y Litoral, a tasas de interés fijas y reguladas por el mercado y que oscilan entre el 11.22% al 13.23%, exponiendo a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos, sin embargo, la Compañía ha realizado análisis sobre el comportamiento de las políticas micro y macroeconómicas para establecer una política de endeudamiento, siempre y cuando no se comprometan los activos de la entidad, procurando mantener tasas de un mercado competitivo y fijas.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas por la Gerencia. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo depositado en los Bancos y cuentas por cobrar a los clientes.

Efectivo en Bancos

Respecto a los Bancos donde se mantiene el efectivo tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación	
	2013	2012
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-

Cuentas por cobrar clientes

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por la probabilidad que se produzca alteraciones en los flujos proyectados como consecuencia de la falta de recuperación de los saldos por cobrar a los clientes, o una deficiencia en sus cobranzas. De acuerdo con el modelo de negocio, la Compañía no otorgó créditos significativos porque los cuales son recuperados en el corto plazo, pero como procedimiento de control ha desarrollado los procedimientos para minimizar problemas de recuperación de estos activos. La Compañía no tiene una concentración de riesgo crediticio en el caso de cuentas por cobrar clientes.

(c) Riesgo de liquidez

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la principal fuente de liquidez, son los flujos obtenidos provenientes del giro normal del negocio. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

3.3 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima. Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía, se administra el riesgo de capital tomando en consideración la rentabilidad que genera los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los Accionistas.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (obligaciones financieras, sobregiros, proveedores y relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto más pasivos con relacionadas" más la deuda neta. El resultado de calcular el ratio es el siguiente:

(Véase página siguiente)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	2013	2012
Obligaciones financieras	38.282	55.876
Sobregiros bancarios	27.723	32.943
Relacionadas	73.892	70.093
Proveedores	500	2.272
	<u>140.397</u>	<u>161.184</u>
Menos: Efectivo	(1.698)	(14.276)
Deuda neta	138.699	146.908
Total patrimonio neto	4.508.645	4.539.726
Capital total	4.647.344	4.686.634
Ratio de apalancamiento	3%	3%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) Vida útil de las propiedades y equipos, y propiedades de inversión

La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año de acuerdo con los lineamientos de las Notas 2.8. y 2.9.

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamiento descrito en la Nota 2.10.

(c) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y Desahucio, para lo cual se utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.12.

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2013		2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo	1.598	-	14.276	-
Cuentas por cobrar clientes	59.328	-	42.320	-
Cuentas por cobrar relacionadas	230.500	-	123.809	-
Total activos financieros	391.426	-	280.405	-
Pasivos financieros al costo amortizado				
Obligaciones financieras	13.720	24.360	644	35.239
Cuentas por pagar proveedores	300	-	3.272	-
Cuentas por pagar relacionadas	68.696	5.318	70.093	-
Total pasivos financieros	82.716	29.678	74.009	35.239

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar clientes y relacionadas, cuentas por pagar proveedores y relacionadas, y el efectivo, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de estos instrumentos, y en cuanto a las obligaciones financieras, se encuentra registradas a su valor razonable debido a que genera una tasa de interés fija regulada en el mercado.

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
(Expresados en dólares de E.U.A.)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo (1)	1.698	14.276
Sobregiro bancario (2)	(27.723)	(32.943)
	<u>(26.025)</u>	<u>(18.667)</u>

- (1) Incluye principalmente, depósitos mantenidos en el Banco Pichincha C.A.
(2) Corresponde a sobregiros en el Banco Pichincha C.A. y Banco del Pacífico S.A.

7. CUENTAS POR COBRAR, Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Relacionadas (a)	250.500	223.629
Clientes (b)	69.228	42.320
Anticipos a proveedores	49.336	123.953
Funcionarios y empleados	585	488
Otras cuentas por cobrar	28.363	10.260
	<u>397.812</u>	<u>401.250</u>

- (a) Incluye principalmente a préstamos otorgados a los Accionistas de la Compañía, sin determinar intereses y plazos de cancelación (Véase Nota 19). Cabe mencionar, que se ha realizado la respectiva retención en la fuente del impuesto a la renta.
(b) Corresponde a los cobros pendientes por la venta o alquiler de inmuebles, los cuales no presentan deterioro de acuerdo con las negociaciones realizadas.

8. INVENTARIOS

<u>Composición</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Inmuebles	<u>2.748.310</u>	<u>2.786.953</u>

Corresponden a bienes inmuebles disponibles para la venta (terrenos y edificaciones), y debido a su proceso de reestructuración (Véase Nota 21) se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

(Véase página siguiente)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

9. IMPUESTOS POR RECUPERAR

<u>Composición</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones del impuesto a la renta (a)	52,321	17,758
Retenciones del impuesto al valor agregado	3,843	1,260
Crédito tributario - Impuesto al valor agregado	<u>3,654</u>	<u>1,278</u>
	<u>58,818</u>	<u>20,296</u>

(a) Al 31 de diciembre del 2013, incluye principalmente, US\$38,758 por anticipos de dividendos que son consideradas como crédito tributario.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

<u>Composición</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	2,142,199	2,142,199
Edificaciones	425,316	425,216
(-) Depreciación acumulada	<u>(42,622)</u>	<u>(21,261)</u>
	<u>2,524,893</u>	<u>2,546,154</u>

<u>Movimiento</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al 1 de enero del	2,546,154	2,587,415
(-) Depreciación del año	<u>(21,261)</u>	<u>(21,261)</u>
Saldo al 31 de diciembre del	<u>2,524,893</u>	<u>2,546,154</u>

Debido a su proceso de reestructuración (Véase Nota 21) se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

11. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

<u>Composición</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Terrenos	151,579	151,579
Construcciones en curso	81,873	62,769
Edificaciones	76,587	76,587
Muebles y equipos de oficina	8,370	8,370
Equipos de computación	6,375	6,375
Otros menores	185	185
(-) Depreciación acumulada	<u>(10,645)</u>	<u>(5,323)</u>
	<u>338,324</u>	<u>300,542</u>

(23)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimiento	2013	2012
Saldo al 1 de enero del	300.542	310.301
(+) Adquisiciones	26.014	2.473
(-) Depreciación del año	(12.332)	(12.232)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>314.224</u>	<u>300.542</u>

Debido a su proceso de reestructuración (Véase Nota 21) se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Corto Plazo	2013	2012
Banco Pichincha - Capital (a)	8.642	-
Banco Litoral - Capital (b)	4.620	-
Banco Pichincha - Intereses	<u>458</u>	<u>644</u>
	<u>13.720</u>	<u>644</u>
Largo Plazo	-	-
Banco Pichincha - Capital (a)	1.195	27.372
Banco Litoral - Capital (b)	16.932	24.411
Tarjeta Corporativa - Capital	<u>6.435</u>	<u>3.449</u>
	<u>24.562</u>	<u>55.232</u>

(a) Corresponde a un préstamo comercial negociado a una tasa de interés del 11.23%, y con vencimiento el 28 de febrero del 2014; y,

(b) Corresponde a un préstamo comercial negociado a una tasa de interés del 11.22%, y con vencimiento el 26 de noviembre del 2015.

13. CUENTAS POR PAGAR, Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

(Véase página siguiente)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Relacionadas (a)	73.892	70.093
Anticipos de clientes (b)	38.071	37.243
Sobregiros bancarios (Véase Nota 6)	37.723	32.943
Obligaciones con el I.E.S.S.	3.576	2.620
Proveedores	500	2.272
Otras cuentas por pagar	110.456	92.831
	<u>254.218</u>	<u>238.002</u>
(-) Porción de largo plazo (Relacionadas, Véase Nota 19)	(5.218)	-
	<u>249.002</u>	<u>238.002</u>

(a) Incluye principalmente a préstamos recibidos de los Accionistas de la Compañía, sin determinar intereses y plazos de liquidación (Véase Nota 19).

(b) Incluye principalmente, US\$17.000 recibido del Sr. German Carrión por la adquisición de un bien inmueble.

14. IMPUESTOS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	39.705	603
Impuesto al valor agregado	6.610	3.267
Retenciones del impuesto al valor agregado	650	923
Impuesto a la renta del ejercicio (Véase Nota 17)	-	6.534
	<u>46.965</u>	<u>11.327</u>

15. BENEFICIOS SOCIALES

<u>Composición</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Participación utilidades	<u>16.511</u>	<u>18.011</u>

Corresponde a las utilidades del período 2012.

16. BENEFICIOS POR PLANES DEFINIDOS - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

(Véase página siguiente)

(25)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Composición	2013	2012
Jubilación patronal	20.381	17.190
Desahucio	70.126	70.126
	<u>90.507</u>	<u>87.316</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2013 y 2012 excede al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dicha fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

17. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2012 al 2010 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

	2013	2012
Impuesto a la renta corriente (I)	16.321	6.534
Impuesto a la renta diferido (II)	(8.386)	(18.813)
	<u>7.935</u>	<u>(12.279)</u>

(I) Corresponde a la determinación del impuesto a la renta de acuerdo con los parámetros de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y cuyo cálculo se presenta en la Conciliación tributaria.

(II) Corresponde al pasivo por impuesto diferido, por la valoración de sus propiedades de inversión, propiedades y equipos, e inventarios. A continuación, un detalle:

(Véase página siguiente)

(26)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Bases para determinar el pasivo por impuesto diferido	2013	2012
Saldo de las propiedades de inversión valorizadas	2.097.865	2.112.207
Saldo de las propiedades y equipos valorizados	221.853	227.175
Saldo de inventarios valorizados	2.677.157	2.742.997
(-) Depreciación de propiedades de inversión valorizadas	(14.352)	(14.352)
(-) Depreciación de propiedades y equipos valorizados	(5.322)	(5.322)
(-) Costo de venta de inventarios valorizados	(28.444)	(65.840)
Base fiscal del período	4.958.737	4.996.875
Tarifa del impuesto a la renta	22%	22%
Saldo del pasivo al 31 de diciembre del	1.090.927	1.099.313
Saldo del pasivo al 1 de enero del	1.099.313	1.118.126
Ingreso por impuesto diferido	8.386	18.813

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

	2013	2012
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	(38.384)	120.078
Menos: Participación a trabajadores	-	(18.012)
Menos: Ingresos exentos	-	(245.683)
Más: Gastos no deducibles (1)	46.738	116.150
Base imponible de impuesto a la renta	8.354	(27.426)
Tasa de impuesto a la renta	22%	23%
Impuesto a la renta causado calculado	1.838	-
Anticipo determinado del impuesto a la renta	16.321	6.534
Gasto de impuesto a la renta, mínimo	16.321	6.534

(1) Corresponde principalmente a las depreciaciones de propiedades de inversión, costo de venta sin sustento de comprobantes de venta, retenciones asumidas, y otros.

(d) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000, o únicamente presentar el anexo de

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo periodo fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. Las operaciones con partes relacionadas superan los US\$3.000.000 pero son menores a US\$15.000.000. La Compañía no supera los montos antes descritos al 31 de diciembre del 2013 y 2012.

18. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012, comprende 2.000 acciones ordinarias del valor nominal de US\$1 cada una; siendo sus Accionistas, personas naturales y una compañía, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

19. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos durante los años 2013 y 2012, con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a las personas naturales o jurídicas, que de forma directa o indirecta son controladas por partes relacionadas de la Compañía. Los saldos se detallan a continuación:

<u>Compañías</u>				2013	2012
Cuentas por cobrar a corto plazo	Débito	Crédito			
Rocío Serrano	Accionista	Prestamos		152.703	158.807
Virgen S.A.	Indirecta	Prestamos		30.883	33.283
Cecilia Serrano	Indirecta	Prestamos		26.268	7.805
María Paula Serrano	Accionista	Prestamos		68.587	21.379
Ernesto Peñaherrera	Accionista	Prestamos		13.075	126
Eduardo Serrano	Accionista	Prestamos		9.085	383
Otros accionistas	Accionista	Prestamos		-	4.175
				<u>290.501</u>	<u>325.840</u>
Cuentas por pagar a corto y largo plazo					
Ernesto Peñaherrera	Accionista	Prestamos	74.530		65.968
Cecilia Serrano	Indirecta	Prestamos	553		1.273
Eduardo Serrano	Accionista	Prestamos	205		1.702
María Paula Serrano	Accionista	Prestamos	69		142
Rocío Serrano	Accionista	Prestamos	30		270
Otros accionistas	Accionista	Prestamos	480		760
			<u>79.867</u>		<u>70.015</u>

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS

(Véase página siguiente)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beneficios a empleados	188,830	145,597
Honorarios profesionales	51,610	50,110
Impuestos, tasas y contribuciones	17,522	4,843
Depreciaciones de propiedades de inversión (Véase Nota 10)	14,352	14,352
Depreciaciones de propiedades y equipos (Véase Nota 11)	5,322	5,322
Servicios básicos	4,859	4,628
Comisiones	3,944	2,551
Gastos de personal	2,424	782
Mantenimientos y reparaciones	622	3,029
Jubilación patronal y desahucio	-	80,290
Seguros	-	103
Otros gastos menores	19,435	49,197
	<u>308,920</u>	<u>365,806</u>

21. REESTRUCTURACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan las diferencias resultantes entre la comparación de los presentes estados financieros y los registros preparados al 31 de diciembre del 2012, los cuales fueron modificados principalmente por errores contables en la evaluación y reconocimiento de activos. A continuación, se presenta el análisis de los cambios con respecto al estado de situación financiera:

(Véase página siguiente)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Movimientos de reestructuración</u>	<u>2012</u>
Patrimonio al 1 de enero del	3.245.831
(+) Reconocimiento de inventarios	2.834.794
(+) Reconocimiento de propiedades y equipos	228.166
(+) Reajuste de la depreciación acumulada	63.124
(-) Reverso de avales en propiedades	(3.257.866)
(+) Reconocimiento de propiedades de inversión	2.567.415
(+) Otros movimientos menores, neto	(44.534)
(+) Baja de otros pasivos	18.000
(-) Reclasificación del otro resultado integral	3.257.866
(-) Reajuste a resultados acumulados NIIF	(4.486.415)
Patrimonio reestructurado al 1 de enero del	4.425.381
Resultado antes de la reestructuración al 31 de diciembre del	(18.270)
(+) Reconocimiento de ingresos	135.088
(+) Reconocimiento de otros ingresos	95.683
(-) Costo por venta de terreno y edificio	(65.841)
(-) Depreciaciones de propiedades y equipos	(5.322)
(-) Depreciaciones de propiedades de inversión	(21.261)
(-) Reconocimiento de utilidades para trabajadores	(18.011)
(-) Reconocimiento del impuesto a las ganancias del periodo	12.279
Total de ajustes al resultado integral al 31 de diciembre del	134.615
Patrimonio al 31 de diciembre del	<u>4.539.726</u>

La reestructuración del estado de situación financiera y de resultados del periodo 2012, ha sido aprobada por la Gerencia de fecha 16 de abril del 2013.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

La Compañía se encuentra intervenida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y en cuyo proceso se ha reestructurado los periodos 2013 y 2012, cuyas substitivas se realizarán en lo posterior con aprobación de la Junta General de Accionistas.

A excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.