

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 2015



**PROCON S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

**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 |
| NIIF     | - | 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 2015, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al período 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 8 - Oficina 825  
Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero  
Teléfono: 045-09272  
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 2015 y 2014. 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\$37.632 (2014: US\$13.940). 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 2015, 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 los estados financieros de los periodos 2015, 2014, 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: 9570

PROCON S.A.  
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

|                                               | Notas | 2015             | 2014             |
|-----------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>Activos</b>                                |       |                  |                  |
| <b>Activos corrientes</b>                     |       |                  |                  |
| Efectivo                                      | 6     | 15,954           | 344              |
| Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar | 7     | 597,454          | 520,106          |
| Inventarios                                   | 8     | 2,504,519        | 2,657,021        |
| Impuestos por recuperar                       | 9     | 69,716           | 55,200           |
| <b>Total activos corrientes</b>               |       | <b>3,288,743</b> | <b>3,232,671</b> |
| <b>Activos no corrientes</b>                  |       |                  |                  |
| Propiedades de inversión, neto                | 10    | 2,482,371        | 2,503,632        |
| Propiedades y equipos, neto                   | 11    | 327,538          | 309,363          |
| <b>Total activos no corrientes</b>            |       | <b>2,809,909</b> | <b>2,812,995</b> |
| <b>Total activos</b>                          |       | <b>6,098,652</b> | <b>6,045,666</b> |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                   |       |                  |                  |
| <b>Pasivos corrientes</b>                     |       |                  |                  |
| Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar   | 12    | 131,471          | 89,894           |
| Impuestos por pagar                           | 13    | 112,795          | 85,512           |
| Beneficios a empleados                        | 14    | 48,139           | 42,748           |
| <b>Total pasivos corrientes</b>               |       | <b>312,405</b>   | <b>218,154</b>   |
| <b>Pasivos no corrientes</b>                  |       |                  |                  |
| Obligaciones financieras                      | 17    | 1,116            | 9,974            |
| Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar   | 12    | -                | 34,840           |
| Obligaciones por beneficios definidos         | 15    | 8,529            | 8,647            |
| Impuesto diferido                             | 16    | 1,054,654        | 1,070,320        |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>            |       | <b>1,064,309</b> | <b>1,123,981</b> |
| <b>Total de pasivo</b>                        |       | <b>1,376,714</b> | <b>1,342,135</b> |
| Patrimonio (Ver movimiento patrimonial)       |       | 4,721,938        | 4,703,531        |
| <b>Total pasivos y patrimonio</b>             |       | <b>6,098,652</b> | <b>6,045,666</b> |

  
Ing. María Paula Serrano  
Gerente General

  
Ing. Martín Alejandro Espinosa  
Contador

PROCON S.A.

ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL

POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

|                                                                                   | Notas | 2015             | 2014             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Ventas                                                                            |       | 491.897          | 669.404          |
| Costos de ventas                                                                  |       | (143.340)        | (154.350)        |
| <b>Margen bruto</b>                                                               |       | <b>348.657</b>   | <b>515.054</b>   |
| <b>Gastos operacionales</b>                                                       |       |                  |                  |
| Gastos administrativos                                                            | 20    | (304.340)        | (341.482)        |
| Otros (egresos) ingresos, netos                                                   |       | 1.130            | 3.805            |
| <b>Total gastos operacionales</b>                                                 |       | <b>(303.210)</b> | <b>(337.678)</b> |
| Gastos financieros                                                                |       | (606)            | (2.466)          |
| <b>Utilidad antes del participacion a trabajadores e impuesto a las ganancias</b> |       | <b>44.841</b>    | <b>174.910</b>   |
| Participación a trabajadores                                                      | 16    | (6.726)          | (26.237)         |
| Impuesto a las ganancias                                                          | 16    | (19.708)         | (44.394)         |
| <b>Resultado integral del año</b>                                                 |       | <b>18.407</b>    | <b>104.379</b>   |



Ing. María Paola Serrano  
Gerente General



Ing. Marco Antonio Espinoza  
Contador

PRICOM S.A.  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
FINANCIARIO 31, AGO Y 2014  
(Expresados en millones de E.U.A.)

| Movilización                                    | Capital<br>neto | Reserva<br>legal | Adquisición<br>de las HUF | Beneficios acumulados          |                          | Total   |
|-------------------------------------------------|-----------------|------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------|---------|
|                                                 |                 |                  |                           | Otros resultados<br>integrados | Beneficios<br>acumulados |         |
| Saldo a enero 1, 2014                           | 3.000           | 1.000            | 3.515.119                 | -                              | 439.485                  | 484.004 |
| Reversión de pérdidas provisionales y devueltas | -               | -                | -                         | 94.507                         | -                        | 94.507  |
| Beneficio integral del año                      | -               | -                | -                         | -                              | -                        | -       |
| Saldo a diciembre 31, 2014                      | 3.000           | 1.000            | 3.515.119                 | 94.507                         | 439.485                  | 484.004 |
| Aumento de capital                              | 3.800           | -                | -                         | -                              | -                        | 3.800   |
| Beneficio integral del año                      | -               | -                | -                         | -                              | -                        | -       |
| Saldo a diciembre 31, 2015                      | 6.800           | 1.000            | 3.515.119                 | 94.507                         | 439.485                  | 484.004 |

  
Rg. María Paula Soriano  
Gerente General

  
Rg. Mario Alfaro Espinoza  
Contador

PROCON S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS PERÍODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

|                                                                                                                          | Notas    | 2013            | 2012            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------|-----------------|
| <b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>                                                                  |          |                 |                 |
| Resultado integral del año                                                                                               |          | 18,407          | 104,379         |
| <b>Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación:</b> |          |                 |                 |
| Depreciación de propiedades y equipos                                                                                    | 13       | 12,272          | 12,272          |
| Depreciación de propiedades de inversión                                                                                 | 10       | 21,261          | 21,261          |
| Impuesto a la renta corriente                                                                                            | 16       | 35,374          | 64,701          |
| Impuesto a la renta diferido                                                                                             | 16       | (15,866)        | (20,497)        |
| Participación a trabajadores                                                                                             | 16       | 5,725           | 25,237          |
|                                                                                                                          |          | <u>58,374</u>   | <u>208,443</u>  |
| <b>Cambios en activos y pasivos:</b>                                                                                     |          |                 |                 |
| Cuentas por cobrar y otros cuentas por cobrar                                                                            |          | (77,348)        | (122,394)       |
| Inventarios                                                                                                              |          | 22,454          | 181,996         |
| Impuestos por recuperar                                                                                                  |          | (14,506)        | 5,818           |
| Cuentas por pagar y otros cuentas por pagar                                                                              |          | 25,737          | (129,484)       |
| Impuestos por pagar                                                                                                      |          | (8,391)         | (25,354)        |
| Beneficios sociales                                                                                                      |          | (1,333)         | -               |
| Obligaciones por beneficios definidos                                                                                    |          | (108)           | (81,860)        |
| <b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>                                                                |          | <b>25,915</b>   | <b>34,285</b>   |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>                                                                  |          |                 |                 |
| Adquisiciones y ventas de propiedades y equipos, neto                                                                    | 10       | (30,447)        | (7,311)         |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>                                                               |          | <b>(30,447)</b> | <b>(7,311)</b>  |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>                                                             |          |                 |                 |
| Obligaciones financieras, neto                                                                                           |          | (23,113)        | (25,208)        |
| <b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>                                                          |          | <b>(23,113)</b> | <b>(25,208)</b> |
| Disminución neto en efectivo                                                                                             |          | 2,355           | 1,746           |
| Efectivo y equivalente de efectivo, al comienzo del año                                                                  |          | (24,078)        | (25,824)        |
| <b>Efectivo y equivalente de efectivo, al final del año</b>                                                              | <b>8</b> | <b>(21,723)</b> | <b>(24,078)</b> |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>                                                                  |          |                 |                 |
| Cobros a clientes                                                                                                        |          | 498,447         | 875,454         |
| Pagos a proveedores y otros                                                                                              |          | (235,450)       | (407,896)       |
| Pagos a empleados y otros                                                                                                |          | (83,799)        | (112,096)       |
| Pago otros financieros                                                                                                   |          | 1,130           | 3,805           |
| Otros cobros y (pagos), neto                                                                                             |          | (22,413)        | (25,002)        |
| <b>Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación</b>                                                    |          | <b>25,915</b>   | <b>34,285</b>   |

Ing. María Paula Herrera  
Gerente General

Ing. Marco Antonio Sotomayor  
Contador

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
(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 2015 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 2015 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 2015 y 2014 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)

### 3.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de:

| Norma                       | Tipo de cambio                                                                                                                                                                                                                                        | Adopción obligatoria para<br>empresas incluidas a partir de: |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| NIC 1                       | Mejora. Concepto de materialidad, orden de las notas a los estados financieros, presentación de subtotales, políticas de contabilidad, y segregación.                                                                                                 | 1 de enero del 2016                                          |
| NIC 6<br>NIC 41             | Enmienda. Plantas de producción, las cuales deben contabilizarse como propiedad, planta y equipo, ya que su funcionamiento es similar al de fabricación.                                                                                              | 1 de enero del 2016                                          |
| NIC 8<br>NIC 39             | Mejora. Aclaración sobre los métodos aceptables de depreciación y amortización.                                                                                                                                                                       | 1 de enero del 2016                                          |
| NIC 27                      | Enmienda. Permite que las entidades utilicen el método del valor patrimonial para las contabilizaciones de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas en sus estados financieros separados, de acuerdo a NIC 28.                 | 1 de enero del 2016                                          |
| NIIF 8<br>NIIF 12<br>NIC 28 | Enmienda. Aclaran la aplicación de la excepción de consolidación para las entidades de inversión y sus subsidiarias.                                                                                                                                  | 1 de enero del 2016                                          |
| NIIF 9                      | Enmienda. Sobre la contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas.                                                                                                                                                      | 1 de enero del 2016                                          |
| NIIF 14                     | Mejora. Describe la edición de los cuentas de diferenciación de actividades reguladas como los costos de gestión o ingresos que no se reconocen como activos o pasivos de acuerdo a otras normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos. | 1 de enero del 2016                                          |
| NIIF 15                     | Mejora. Requerimiento para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes creados por contratos de leasing, contratos de seguros o instrumentos financieros; de acuerdo a NIC 1, NIC 8, NIC 31, CNIIF 12, 5 y 8.           | 1 de enero del 2016                                          |
| NIIF 9                      | Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.                                                                                                                                                                                             | 1 de enero del 2016                                          |
| NIIF 9                      | Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgo de los estados financieros, además, permite las coberturas de los flujos de "crédito a proceso".         | 1 de enero del 2016                                          |
| NIIF 11<br>NIC 28           | Enmienda. Sobre la venta o apertura de activos entre un inversor y sus asociadas y negocios conjuntos.                                                                                                                                                | Indefinido                                                   |

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2016; 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.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

(Véase página siguiente)

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2014:** Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2015. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) "NIIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas", donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución; ii) "NIIF 7 - Instrumentos financieros: Revelaciones", donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financiero interinos; iii) "NIC 19 - Beneficios a los empleados", donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan"; y, iv) "NIC 34 - Información financiera interina", donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que estarán a partir del 1 de julio del 2016, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han generado ni han de generar 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 bancos 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 disponibles 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 2015 y 2014, 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 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.

(Véase página siguiente)

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- (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 periodo 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.

(Véase página siguiente)

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 espiran 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 en el año 2012 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 período 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 en el año 2012, 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 en el año 2012 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 estima 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 cuales 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)

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 a lo expuesto anteriormente, la Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravados y 0.2% de los activos. 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 impuesto 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 2015 y 2014, la Compañía ha determinado que existen diferencias temporarias entre sus bases tributarias y contables (Véase Nota 16), por sus propiedades de inversión, propiedades y equipos, e inventarios.

#### 2.12 Beneficios a los empleados

- (a) **Beneficios de corto plazo**

(Véase página siguiente)

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, 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

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

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 2015, la provisión sirve para cubrir a todos los empleados que se encontraban trabajando. Al 31 de diciembre del 2013, las provisiones excedían al valor necesario para cubrir a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía, sin embargo, al 31 de diciembre del 2014, el exceso fue ajustado contra el otro resultado integral (Ver movimiento patrimonial).

**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 apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% 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 2015 y 2014, 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.

PROCON S.A.  
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

---

**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 2015 y 2014, mantiene obligaciones con el Banco Litoral, a tasas de interés fijas y reguladas por el mercado que oscila el 11.22%, 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.

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

**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 |      |
|--------------------------|--------------|------|
|                          | 2015         | 2014 |
| Banco del Pichincha C.A. | AAA-         | AAA- |

**Cuentas por cobrar clientes**

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se vería 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 2015 y 2014, 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.

**3.2 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 interna 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

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

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:

|                          | 2015            | 2014          |
|--------------------------|-----------------|---------------|
| Obligaciones financieras | 1.116           | 9.974         |
| Sobregiros bancarios     | 38.878          | 34.633        |
| Relacionadas             | 499             | 35.339        |
| Proveedores              | 1.735           | 3.498         |
|                          | <u>42.228</u>   | <u>73.434</u> |
| Menos: Efectivo          | <u>(16.954)</u> | <u>(344)</u>  |
| Deuda neta               | 25.274          | 72.090        |
| Total patrimonio neto    | 4.721.938       | 4.793.531     |
| Capital total            | 4.747.212       | 4.775.621     |
| Ratio de apalancamiento  | 1%              | 2%            |

**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

(Véase página siguiente)

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

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.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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:

|                                                | 2015           |              | 2014           |               |
|------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
|                                                | Corriente      | No corriente | Corriente      | No corriente  |
| <b>Activos financieros al costo amortizado</b> |                |              |                |               |
| Efectivo                                       | 26.954         | -            | 344            | -             |
| Cuentas por cobrar clientes                    | 58.258         | -            | 60.538         | -             |
| Cuentas por cobrar relacionadas                | 479.170        | -            | 397.760        | -             |
| <b>Total activos financieros</b>               | <b>564.432</b> | <b>-</b>     | <b>458.742</b> | <b>-</b>      |
| <b>Pasivos financieros al costo amortizado</b> |                |              |                |               |
| Obligaciones financieras                       | -              | 1.116        | -              | 9.974         |
| Cuentas por pagar proveedores                  | 1.735          | -            | 2.498          | -             |
| Cuentas por pagar relacionadas                 | 499            | -            | 499            | 34.840        |
| <b>Total pasivos financieros</b>               | <b>2.234</b>   | <b>1.116</b> | <b>2.997</b>   | <b>44.814</b> |

**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 base en datos que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

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 encuentran registradas a su valor razonable debido a que genera una tasa de interés fija regulada en el mercado.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

| <u>Composición</u>     | <u>2015</u>     | <u>2014</u>     |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Efectivo (1)           | 16.954          | 344             |
| Sobregiro bancario (2) | (38.878)        | (24.623)        |
|                        | <u>(21.924)</u> | <u>(24.279)</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>2015</u>    | <u>2014</u>    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Relacionadas (a)         | 479.170        | 397.760        |
| Clientes (b)             | 68.298         | 60.638         |
| Anticipos a proveedores  | 1.538          | 39.164         |
| Funcionarios y empleados | 5.481          | 1.062          |
| Otras cuentas por cobrar | 42.967         | 21.482         |
|                          | <u>597.454</u> | <u>520.106</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>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|--------------------|------------------|------------------|
| Inmuebles          | <u>2.604.609</u> | <u>2.657.021</u> |

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Corresponden a bienes inmuebles disponibles para la venta (terrenos y edificaciones), y debido a su proceso de reestructuración en el año 2012 se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

**9. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

| <u>Composición</u>                              | <u>2015</u>   | <u>2014</u>   |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Retenciones del impuesto a la renta (a)         | 55.995        | 51.291        |
| Crédito tributario - Impuesto al valor agregado | 2.197         | 1.577         |
| Retenciones del impuesto al valor agregado      | <u>1.524</u>  | <u>2.392</u>  |
|                                                 | <u>59.716</u> | <u>55.200</u> |

(a) Incluye principalmente, retenciones por anticipos de dividendos.

**10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO**

| <u>Composición</u>           | <u>2015</u>      | <u>2014</u>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Terrenos                     | 2.142.199        | 2.142.199        |
| Edificaciones                | 425.216          | 425.216          |
| (-) Depreciación acumulada   | <u>(85.044)</u>  | <u>(63.783)</u>  |
|                              | <u>2.482.371</u> | <u>2.503.632</u> |
| <br><u>Movimiento</u>        |                  |                  |
| Saldo al 1 de enero del      | 2.503.632        | 2.534.893        |
| (-) Depreciación del año     | <u>(21.261)</u>  | <u>(21.261)</u>  |
| Saldo al 31 de diciembre del | <u>2.482.371</u> | <u>2.503.632</u> |

Debido a su proceso de reestructuración en el año 2012 se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

**11. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO**

(Véase página siguiente)

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

| <u>Composición</u>           | <u>2015</u>    | <u>2014</u>    |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Terrenos                     | 151.579        | 151.579        |
| Construcciones en curso      | 81.873         | 81.873         |
| Edificaciones                | 100.125        | 76.587         |
| Muebles y equipos de oficina | 8.371          | 8.371          |
| Equipos de computación       | 6.775          | 6.775          |
| Otros menores                | 185            | 185            |
| (-) Depreciación acumulada   | (21.370)       | (16.007)       |
|                              | <u>309.363</u> | <u>309.363</u> |

| <u>Movimiento</u>            |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo al 1 de enero del      | 309.363        | 314.324        |
| (+) Adquisiciones            | 30.447         | 7.311          |
| (-) Depreciación del año     | (13.272)       | (12.272)       |
| Saldo al 31 de diciembre del | <u>327.538</u> | <u>309.363</u> |

Debido a su proceso de reestructuración en el año 2012 se han reconocido propiedades a su valor municipal, siendo ésta la mejor estimación para registrar dichos activos.

**12. CUENTAS POR PAGAR, Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

| <u>Composición</u>                                       | <u>2015</u>    | <u>2014</u>   |
|----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Anticipos de clientes (a)                                | 67.829         | 41.961        |
| Relacionadas (b)                                         | 499            | 35.339        |
| Sobregiros bancarios (Véase Nota 6)                      | 38.878         | 24.623        |
| Obligaciones con el I.E.S.S.                             | 2.813          | 1.487         |
| Proveedores                                              | 1.735          | 2.498         |
| Otras cuentas por pagar                                  | <u>39.717</u>  | <u>18.826</u> |
|                                                          | 151.471        | 124.734       |
| (-) Porción de largo plazo (Relacionadas, Véase Nota 19) | -              | (34.840)      |
|                                                          | <u>151.471</u> | <u>89.894</u> |

(a) Incluye principalmente, US\$35.000 (2014: US\$17.000) recibido del Sr. German Carrión por la adquisición de un bien inmueble.

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

PROCON S.A.  
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

13. IMPUESTOS POR PAGAR

| Composición                                      | 2015           | 2014          |
|--------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Retenciones en la fuente del impuesto a la renta | 105,047        | 79,887        |
| Impuesto al valor agregado                       | 7,748          | 4,351         |
| Retenciones del impuesto al valor agregado       | -              | 1,274         |
|                                                  | <u>112,795</u> | <u>85,512</u> |

14. BENEFICIOS SOCIALES

| Composición              | 2015          | 2014          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Participación utilidades | <u>48,139</u> | <u>42,748</u> |

Incluye principalmente, utilidades del periodo 2015, 2014 y 2013.

15. BENEFICIOS POR PLANES DEFINIDOS - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

| Composición         | 2015         | 2014         |
|---------------------|--------------|--------------|
| Jubilación patronal | 4,476        | 3,321        |
| Desahucio           | <u>4,063</u> | <u>5,326</u> |
|                     | <u>8,539</u> | <u>8,647</u> |

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2015 y 2014 corresponde 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.

16. 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 2014 al 2012 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

(Véase página siguiente)

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

|                                   | 2015          | 2014          |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Impuesto a la renta corriente (i) | 35.574        | 64.701        |
| Impuesto a la renta diferido (ii) | (15.866)      | (20.407)      |
|                                   | <u>19.708</u> | <u>44.294</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:

| Bases para determinar el pasivo por impuesto diferido    | 2015             | 2014             |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Saldo de las propiedades de inversión valorizadas        | 2.069.161        | 2.083.513        |
| Saldo de las propiedades y equipos valorizados           | 211.169          | 216.531          |
| Saldo de inventarios valorizados                         | 2.585.668        | 2.577.137        |
| (-) Depreciación de propiedades de inversión valorizadas | (14.332)         | (14.352)         |
| (-) Depreciación de propiedades y equipos valorizados    | (5.362)          | (5.362)          |
| (-) Costo de venta de inventarios valorizados            | (52.402)         | (91.489)         |
| Base fiscal del período                                  | <u>4.793.892</u> | <u>4.865.998</u> |
| Tarifa del impuesto a la renta                           | 22%              | 22%              |
| Saldo del pasivo al 31 de diciembre del                  | <u>1.054.654</u> | <u>1.070.520</u> |
| Saldo del pasivo al 1 de enero del                       | <u>1.070.520</u> | <u>1.090.927</u> |
| Ingreso por impuesto diferido                            | <u>15.866</u>    | <u>20.407</u>    |

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

|                                                                       | 2015           | 2014           |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta | 44.841         | 174.910        |
| Menos: Participación a trabajadores                                   | (6.726)        | (26.237)       |
| Más: Gastos no deducibles (i)                                         | <u>123.584</u> | <u>145.422</u> |
| Base imponible de impuesto a la renta                                 | <u>161.699</u> | <u>294.095</u> |
| Tasa de impuesto a la renta                                           | 22%            | 22%            |
| Impuesto a la renta causado calculado                                 | <u>35.574</u>  | <u>64.701</u>  |
| Anticipo determinado del impuesto a la renta                          | <u>21.532</u>  | <u>21.847</u>  |
| Gasto de impuesto a la renta, mínimo                                  | <u>35.574</u>  | <u>64.701</u>  |

(26)

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

- (i) 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 periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000, o únicamente presentar el anexo de 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 2015 y 2014.

**17. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

|                               | 2015         | 2014         |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Largo Plazo</b>            |              |              |
| Tarjeta Corporativa - Capital | 1.116        | 1.417        |
| Banco Litoral - Capital (a)   | -            | 8.557        |
|                               | <u>1.116</u> | <u>9.974</u> |

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

**18. CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014, comprende 1.000 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 2015 y 2014, 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:

(Véase página siguiente)

**PROCON S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014**  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

| Cuentas por cobrar a corto plazo | Relación   | Transacción | 2015           | 2014           |
|----------------------------------|------------|-------------|----------------|----------------|
| Necker Solano Serrano            | Accionista | Préstamos   | 311,812        | 311,812        |
| María Pineda Serrano             | Accionista | Préstamos   | 96,258         | 94,252         |
| Cecilia Serrano                  | Indirecta  | Préstamos   | 94,296         | 51,370         |
| Viggen S.A.                      | Indirecta  | Préstamos   | 45,735         | 30,283         |
| Eduardo Serrano                  | Accionista | Préstamos   | -              | 1,099          |
| Erma Pefabarrera                 | Accionista | Préstamos   | 28,380         | -              |
| Otros acreedores                 | Accionista | Préstamos   | 2,779          | 8,840          |
|                                  |            |             | <u>479,170</u> | <u>397,756</u> |

| Cuentas por pagar a corto y largo plazo | Relación   | Transacción | 2015       | 2014          |
|-----------------------------------------|------------|-------------|------------|---------------|
| Viggen S.A.                             | Accionista | Préstamos   | 499        | 499           |
| Erma Pefabarrera                        | Accionista | Préstamos   | -          | 34,840        |
|                                         |            |             | <u>499</u> | <u>35,339</u> |

**20. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

| Composición                                                | 2015           | 2014           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Beneficios a empleados                                     | 84,333         | 130,398        |
| Honorarios profesionales                                   | 83,364         | 75,364         |
| Impuestos, tasas y contribuciones                          | 26,443         | 44,846         |
| Depreciaciones de propiedades de inversión (Véase Nota 10) | 14,352         | 14,352         |
| Depreciaciones de propiedades y equipos (Véase Nota 11)    | 5,362          | 5,362          |
| Servicios básicos                                          | 6,084          | 4,548          |
| Comisiones                                                 | 4,526          | 2,107          |
| Gastos de personal                                         | 327            | 1,264          |
| Mantenimientos y reparaciones                              | 3,873          | 5,162          |
| Otros gastos menores                                       | 77,696         | 52,754         |
|                                                            | <u>304,340</u> | <u>341,483</u> |

**21. EVENTOS SUBSECUENTES**

La Compañía se encuentra intervenida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y en cuyo proceso se ha reestructurado los periodos 2015, 2014, 2013 y 2012, cuyas sustitutivas se realizarán en lo posterior con aprobación de la Junta General de Accionistas.

A excepción de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2015 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.