

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

1.- Información general de la Compañía

Operación y Constitución.- La compañía Procon S.A., fue constituida en Machala, Capital de la Provincia de El Oro – Ecuador en agosto 2 del año 1974 como compañía limitada e inscrita en el Registro Mercantil en septiembre 30 del mismo año con un capital social de 52.000 sucres. Con fecha junio 15 de 1994 la compañía aumenta el capital social a 1.000.000 de sucres, prorroga el plazo social a 50 años más, se transforma de compañía de responsabilidad limitada a sociedad anónima y reforma íntegramente sus estatutos, cuya escritura fue inscrita en el Registro Mercantil en agosto 8 de 1994. Con fecha diciembre 8 del 2000, mediante escritura pública de conversión del capital suscrito de la compañía de sucres a dólares y cambio de su valor nominal de las acciones ordinarias y nominativas en un dólar cada una, la compañía decidió aumentar el Capital Social en la suma de US\$ 2.000, reformar el Estatuto Social de la compañía. El 19 de febrero de 2001 la superintendencia de compañías aprueba la reforma del estatuto de la compañía y fue inscrita en el Registro Mercantil el 19 de abril del 2001. Con fecha enero 30 del 2015 la compañía aumenta su capital social a US\$ 4.800 y modifica sus estatutos sociales, inscrita en el Registro Mercantil en febrero 10 del 2015.

La compañía mantiene actualmente como actividad principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

La oficina principal de la compañía está ubicada en la ciudad de Machala provincia de El Oro, Ciudadela Las Brisas, Avenida 25 de Junio y calle A, oficina 3, Carretero Vía Pasaje Kilómetro 1 junto a Gasolinera de Terpel.

2.- Bases de preparación

a) Declaración de cumplimiento –

Los estados financieros de Procon S.A., al 31 de diciembre del 2016, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2016 han sido autorizados por la gerencia general y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

b) Base de Medición -

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o por el pago por transferencia de un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado usando otra técnica de valuación.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado toman en cuenta esas características al valorar el activo o pasivo a la fecha de medición.

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

Además, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- **Nivel 1** - Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- **Nivel 2** - Son entradas, distintas de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente; y
- **Nivel 3** - Son entradas no observables para el activo o pasivo.

c) Moneda Funcional y de Presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de **Procon S.A.**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

d) Uso de Juicios y Estimaciones –

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados. Entre los principales juicios y estimaciones aplicadas por la Compañía son:

(i) **Juicio**.- En el proceso de aplicar las políticas contables, la administración ha realizado los siguientes juicios, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones:

- La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corriente.
- Instrumentos financieros de alta liquidez presentados como equivalentes de efectivo.
- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional al considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros y en el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.

(ii) **Estimaciones y suposiciones**.- Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- La estimación de los valores recuperables de la cartera de crédito.

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

- Las vidas útiles y los valores residuales de la propiedad, planta y equipos, y la valoración que se le otorga a los importes recuperables de los activos.
- El costo de los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post empleo es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, tasa esperada de retorno sobre los activos, futuros aumentos de sueldo, tasas de mortalidad etc. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

e) Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones.

Modificaciones a las NIIF y la Nueva Interpretación que Están Vigentes de Manera Obligatoria para el Presente Año - Durante el presente año y a raíz de algunas modificaciones a las NIIF y nuevas interpretaciones emitida por el IASB que se encuentran vigentes de manera obligatoria por el período contable que comienza el 1° de enero de 2015 o posteriormente, la Compañía incorporó algunas de las "Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2010 - 2012 y 2011 - 2013"; sin embargo, ninguna de estas enmiendas ha tenido algún impacto significativo en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

Enmiendas a la NIIF 11 - Contabilización de Adquisiciones de Intereses en Operaciones Conjuntas - Las enmiendas a la NIIF 11 proveen una guía sobre cómo contabilizar por la adquisición de una operación conjunta que constituye un negocio como se define en la NIIF 3 Combinaciones de Negocios.

Enmiendas a las NIC 16 y 38 - Aclaración sobre Métodos de Depreciación y Amortización Aceptables - En la actualidad, la Compañía usa el método de depreciación de línea recta y la amortización de la propiedad, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Administración considera que es el método más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por ello, no anticipan que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tendrá un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

Mejoramientos Anuales a las NIIF - Ciclo 2010 - 2012 - El Ciclo de Mejoramientos Anuales a las NIIF 2010 - 2012 incluye un número de varias enmiendas a las NIIF, según se resume a continuación:

- Las enmiendas a la NIIF 2 (i) cambia la definición de "condición de inversión" y "condiciones de mercado" y (ii) agrega definiciones para "condición de desempeño" y "condición de servicio", los cuales eran previamente incluidos en la definición de "condición de inversión". Las enmiendas a la NIIF 2 son aplicables para transacciones de pagos basados en acciones para las cuales es aplicable a partir y con posterioridad al 1° de julio de 2014.

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

- Las enmiendas a la NIIF 3 aclaran la consideración de que una contingencia que es clasificada como activo o pasivo debe ser medida a su valor razonable en cada fecha de reporte, independiente de si la consideración contingente es un instrumento financiero dentro del alcance de la NIIF 9 o la NIC 39 para activos y pasivos no financieros. Cambios en el valor razonable (diferentes a ajustes del período) deben ser reconocidos en pérdidas y ganancias. Las enmiendas a la NIIF 3 son aplicables para combinaciones de negocios para las cuales la fecha de adquisición es el 1° de julio de 2014 o posterior.
- Las enmiendas a la NIIF 8 (i) requieren que la entidad revele los juicios hechos por la gerencia en la aplicación de los criterios para la agregación de los segmentos operativos, incluyendo una descripción de la agregación de los segmentos operativos y los indicadores económicos evaluados en la determinación de si los segmentos operativos tienen "características económicas similares" y (ii) aclara que la reconciliación del total de segmentos "activos de la entidad", deberán solamente ser provistos si los activos de los segmentos son regularmente provistos para la toma de decisiones por parte de la Administración.
- Las enmiendas a las bases para las conclusiones a la NIIF 13 aclaran el asunto de la NIIF 13 y consecuentemente enmienda la NIC 39 y NIIF 9, sin eliminar la posibilidad de medir las cuentas por cobrar y por pagar de corto plazo sin intereses, al monto de las facturas sin descontarlas, si el efecto de descontarlas es inmaterial. Debido a que las enmiendas no tienen fecha de vigencia, se consideran inmediatamente efectivas.
- Las enmiendas a la NIC 16 y NIC 38 eliminan las inconsistencias percibidas en la contabilidad de la depreciación / amortización acumulada cuando un elemento de propiedad, planta y equipo o un activo intangible es revaluado.
- Las enmiendas de la NIC 24, aclaran que la administración de la entidad que se encuentra proveyendo servicios de administración clave a una entidad que reporta, es una entidad relacionada de la entidad. Consecuentemente, la entidad que reporta, deberá de revelar como transacción con partes relacionadas, los montos incurridos por el servicio pagado o por pagar a la Administración de la entidad por los servicios provistos y provisionados.

Modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 - Entidades de Inversión - Las modificaciones a la NIIF 10 proporcionan una definición de entidad de inversión y requieren que una entidad que informa cumpla con esta definición, no con la intención de consolidar sus subsidiarias, sino para medir sus subsidiarias a valor razonable con cambios en los resultados en sus estados financieros separados y se han realizado modificaciones significativas a la NIIF 12 y la NIC 27 con la finalidad de introducir nuevos requerimientos de revelación para las entidades de inversión.

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

NIIF Nuevas y Revisadas Emitidas no Adoptadas a la Fecha –

<u>Norma o Interpretación</u>	<u>Ref.</u>	<u>Efectiva para Periodos que Inician Posterior al:</u>
NIIF 9 - Instrumentos Financieros (Revisada en 2010)	1	1° de enero de 2018
NIIF 15 - Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	2	1° de enero de 2018
NIIF 16 - Arrendamientos	3	1° de enero de 2019
1. NIIF 9 - Instrumentos Financieros - Emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 se modificó en octubre del 2010 para incluir los requisitos de clasificación y medición de pasivos financieros y para su reconocimiento. Los requisitos claves de la NIIF 9 se describen a continuación:		
a. Todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición son subsecuentemente medidos a costo amortizado o a su valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tienen flujos de efectivo contractuales que sean únicamente pagos del principal e intereses sobre el capital pendiente, generalmente son valorados a su costo amortizado al final de los periodos contables subsecuentes. Todos los demás instrumentos de deuda e instrumentos de capital se valoran a su valor razonable al final de los periodos contables subsecuentes. Adicionalmente, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios subsecuentes en el valor razonable de un instrumento de capital (que no es mantenido para negociación) en otro resultado integral, siendo únicamente los ingresos por dividendos reconocidos en las utilidades o pérdidas del periodo.		
b. Con respecto a la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, se presenta en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral establezca o amplíe un desajuste contable en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no son subsecuentemente reclasificados a utilidad o pérdida del periodo. Anteriormente, bajo la NIC 39, el importe total de la variación del valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en utilidad o pérdida, se presentaba en la utilidad o pérdida del periodo.		

Las modificaciones se aplican prospectivamente para periodos anuales que comiencen el 1° de enero de 2018 o posteriormente.

2. **NIIF 15 - Ingresos por Contratos con Clientes** - En mayo del 2014, la NIIF 15 fue emitida y establece un único modelo comprensivo para que las entidades utilicen en la contabilidad de sus ingresos, resultante de los contratos firmados con clientes. La NIIF

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

15, elimina la guía actual de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relativas cuando estas estén vigentes.

El principio primordial de la NIIF 15, es que la entidad debe de reconocer el ingreso, de presentarse la transferencia o promesa de bienes o servicios a clientes, en el monto que refleje la consideración en el cual la entidad espera recibir a cambio por esos bienes o servicios. Específicamente, la Norma introduce un enfoque de reconocimiento de ingresos que incluye al menos 5 pasos:

Paso 1 -Identificar los contratos con los clientes.

Paso 2 -Identificar las obligaciones contractuales en el contrato.

Paso 3 - Determinar el precio de la transacción.

Paso 4 -Asignar el precio de la transacción a las obligaciones contractuales del contrato.

Paso 5 - Reconocer el ingreso, cuando la o las entidades satisfacen las obligaciones contractuales del contrato.

Bajo la NIIF 15, la entidad reconoce el ingreso cuando la o las obligaciones contractuales se han realizado, por ejemplo cuando los bienes o servicios en cuestión para obligación contractual es transferido al cliente. Una mejor guía práctica ha sido agregada a la NIIF 15, con el objetivo de tratar escenarios específicos. Además, revelaciones extensas son requeridas por la NIIF 15.

La administración de la Compañía se encuentra analizando si la aplicación de la NIIF 15, tendría un impacto material en los montos y revelaciones de los estados financieros futuros.

3. NIIF 16 - Arrendamientos - La Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos (NIIF 16) establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones.

La NIIF 16 se aplica a períodos anuales que comiencen a partir del 10 de enero de 2019. Se permite la aplicación anticipada para entidades que apliquen la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes antes de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16.

La NIIF 16 deroga:

- NIC 17 Arrendamientos;
- CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento;
- SIC-15 Arrendamientos Operativos - Incentivos; y
- SIC-27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización de los arrendamientos único y requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

arrendamientos con una duración superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. Se requiere que un arrendatario reconozca un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo arrendado subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación para hacer pagos por arrendamiento. Un arrendatario mide los activos por derecho de uso de forma análoga a otros activos no financieros (tales como propiedades, planta y equipo) y los pasivos por arrendamiento de forma similar a otros pasivos financieros. Como consecuencia, un arrendatario reconocerá la depreciación del activo por derecho de uso y los intereses del pasivo por arrendamiento, y también clasificará los reembolsos en efectivo del pasivo por arrendamiento en una parte del principal y una parte de intereses y los presentará en el estado de flujos de efectivo aplicando la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.

En términos generales la administración de la Compañía no estima que la aplicación de estas modificaciones tenga un impacto significativo en los estados financieros

3.- Resumen de principales políticas de contabilidad

- a. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - El efectivo y sus equivalentes incluyen los saldos en caja y bancos, así como los depósitos a la vista. Para propósitos del flujo de efectivo, los sobregiros bancarios forman parte integrante de la gestión del efectivo de la entidad, por consiguiente se incluyen como componente del efectivo y equivalente de efectivo. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como otros pasivos financieros en el pasivo corriente.
- b. **Cuentas por Cobrar** - Las cuentas por cobrar son registradas al costo amortizado. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y las cuentas por cobrar incluyen deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

La recuperabilidad de las cuentas por cobrar es analizada periódicamente y se estiman aquellas partidas consideradas de dudosa recuperabilidad basado en la morosidad existente.

- c. **Propiedades de Inversión y Equipos** - Estos activos son registrados inicialmente al costo de adquisición o construcción, según corresponda. Con posterioridad a su registro inicial, estos bienes son registrados a su costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro de valor, si las hubiera. Los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnan las condiciones para su reconocimiento como activo y la depreciación, se reconocen como gastos en el año en que se incurren. Cualquier ganancia o pérdida resultante de la venta o retiro de estos activos, cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por sus uso o disposición, se acredita o debita contra los resultados del período.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada para cada tipo de activo. La vida útil estimada y los métodos de depreciación son revisados anualmente por la Administración y son ajustados cuando resulte pertinente, al final de cada año financiero.

De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de propiedad, planta y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales. Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos, son como sigue:

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

<u>Cuenta</u>	<u>Años</u>
Edificios	20
Muebles y equipos de oficina	10
Equipos de Computación	10

- d. **Provisiones y contingencias**- Una provisión se reconoce si como resultado de un suceso pasado, la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita que pueda ser estimada de forma fiable y es probable la salida de beneficios económicos para cancelar la obligación. Las provisiones se calculan descontando los desembolsos futuros esperados a un tipo de interés antes de impuestos que refleje las evaluaciones actuales que el mercado esté haciendo del dinero y de los riesgos específicos de la obligación.
- e. **Impuesto sobre la Renta** - El gasto por el impuesto sobre la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Impuesto Corriente

Representa el Impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) utilizando la tasa impositiva aplicable a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable puede diferir de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El impuesto a la renta causado definitivo representa el mayor entre el impuesto causado y el anticipo mínimo.

Impuesto Diferido

Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

El impuesto diferido se registra de acuerdo al método del pasivo en el balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporaria de acuerdo a la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Los únicos casos en los que se reconoce por normativa tributaria vigente contenida en Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal con vigencia desde el año 2015, activos y pasivos por impuestos diferidos son los siguientes:

- Pérdidas por deterioro parcial producto de ajustes al valor neto de realización del inventario.
- Pérdidas esperadas por contratos de construcción en los que se espera que los costos totales de los contratos excedan sus ingresos totales.
- Depreciaciones de los valores activados por desmantelamientos.
- Deterioro de propiedades de uso productivo.

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

- Provisiones distintas a las de cuentas incobrables y desmantelamiento.
- Provisiones por desahucio y pensiones jubilares patronales.
- Gastos estimados en la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta.
- Los ingresos y costos derivados de la normativa contable por el reconocimiento y medición de activos biológicos.
- Pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria en ejercicios anteriores.
- Créditos tributarios no utilizados provenientes de periodos anteriores.

f. Transacciones con partes relacionadas – Las cuentas por pagar con partes relacionadas son generadas por transacciones no comerciales, se reconocen inicialmente por el valor razonable y se miden posteriormente al valor nominal. Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido evaluándolos al costo amortizado debido a que no generan intereses y a su periodo corto de liquidación.

g. Compensaciones de Saldos - Solo se compensan entre si y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencias de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

h. Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2016, el capital asignado de la Compañía está constituido por 4.800 acciones a un valor nominal de US\$. 1,00 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrato, de las utilidades liquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomara un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

En esta subcuenta de resultados acumulados, se registran los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

De resultar un saldo acreedor, solo podrá ser:

- Capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las de último ejercicio económico concluido, si las hubiera;
- Utilizado en absorber pérdidas;
- Devuelto a sus acciones en el caso de liquidación de la Compañía.

De registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

i. Reconocimiento de Ingresos - Los ingresos provenientes de la venta de bienes y de los arriendos en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

recibida o por recibir, neta de Impuesto al Valor Agregado, devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales.

Los ingresos por venta de bienes y servicios son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, el servicio es entregado al comprador y consecuentemente transfiere, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos servicios y no mantiene el derecho de disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

- j. Reconocimiento de Costos y Gastos** - Los gastos generales y administrativos se reconocen conforme se reciben los bienes y servicios respectivos. Otros gastos de administración tales como los gastos por amortizaciones, se registran mensualmente con base en el período de amortización del activo respectivo y el gasto por depreciación se reconoce mensualmente con base en las vidas útiles estimadas de los activos fijos.

k. Beneficios a Empleados -

Plan de beneficios definidos: Jubilación patronal y desahucio.

La contabilización de los planes de beneficio definidos requiere suposiciones actuariales para medir la obligación contraída y el gasto del período, existiendo la posibilidad de obtener ganancias o pérdidas actuariales a reconocer en otro resultado integral debido a cambios en las suposiciones actuariales. Las obligaciones se miden según una base descontada, puesto que existe la posibilidad de que sean liquidados muchos años después de que los empleados hayan prestado los servicios relacionados.

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Adicionalmente, de acuerdo a las actuales leyes laborales ecuatorianas, establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por el empleador o por el trabajador, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio prestados a la misma empresa o empleador. Dichos beneficios califican como un plan de beneficios definidos sin financiamiento de fondos separados.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente debidamente registrado ante la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A partir del período 2013 las ganancias y pérdidas actuariales que surgen del estudio de jubilación patronal producto de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el período que surgen.

Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

Beneficios a Corto Plazo

Los beneficios a los empleados a corto plazo son beneficios que se esperan liquidar totalmente antes de los doce meses siguientes al final del período anual sobre el que se informa en el que los empleados hayan prestado los servicios relacionados. Esos beneficios son medidos sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee. El

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

pasivo se reconoce si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, las mismas que son contabilizadas como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador.

El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al impuesto a las ganancias.

Beneficios por Terminación -

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

- l. Instrumentos Financieros*** - La valuación de los instrumentos financieros de la Compañía se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

- ***Valor Razonable*** - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado, es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.
- ***Costo Amortizado*** - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier premio o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

m. Activos Financieros -

Reconocimiento y Medición Inicial de los Activos Financieros -

Los activos financieros contemplados en el alcance de NIC 39, son clasificables como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados y cuentas por cobrar. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o a vender un activo financiero.

Medición Subsecuente de los Activos Financieros –

La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

- Cuentas por Cobrar - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son medidas por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro.

La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso, con cargo a los resultados del período. Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación por deterioro.

- Activos Financieros Mantenidos hasta su Vencimiento - Los activos financieros no derivados con amortizaciones fijas o determinables y vencimiento definido, son clasificados como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando la Compañía tiene la positiva intención y habilidad para mantenerlas hasta la fecha de vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando el instrumento financiero sea desapropiado o se haya deteriorado, así como a través del proceso de amortización.

- Inversiones Negociables al Valor Razonable con Efecto en Resultados - Un activo financiero negociable es un instrumento que se clasifica a su valor razonable con efecto en resultados si se mantiene para negociar o se ha designado como tal desde su reconocimiento inicial.

Baja de Activos Financieros –

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

n. Pasivos Financieros –

Reconocimiento y Medición de los Pasivos Financieros –

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son medidas al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El Colegio reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

Baja de Pasivos Financieros –

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

- a. ***Deterioro de Activos no Financieros*** – La Compañía efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos no financieros, con el objeto de identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excede el importe recuperable, la Compañía valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable. Los ajustes que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.
- p. ***Deterioro de Activos Financieros*** – La Compañía evalúa a la fecha del balance general si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de ellos pudieran estar deteriorados.
- q. ***Activos Financieros Registrados al Costo Amortizado*** - Cuando la Compañía determina que ha incurrido en una pérdida por deterioro en el valor de los activos financieros registrados al costo amortizado, estima el importe de la pérdida como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, deduce la pérdida del valor registrado del activo y reconoce la pérdida en los resultados del año en que ocurre.

Si, en un subsecuente período, el importe de la pérdida por deterioro disminuyese y puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro es revertida. Registrada la reversión, el importe en libros del activo financiero no excede del importe amortizado original. El importe de la reversión se reconoce en los resultados del año en que ocurre.

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

4.- Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	18	9.000
Bancos	<u>2.382</u>	<u>7.954</u>
Total	<u>2.400</u>	<u>16.954</u>

Los saldos en bancos corresponden principalmente a importes mantenidos en cuentas corrientes registradas en dos instituciones bancarias locales, las cuales no mantienen ningún tipo de restricciones.

5.- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Relacionadas (1)	589.657	479.170
Clientes (2)	50.469	68.298
Anticipos a proveedores	4.500	1.538
Funcionarios y empleados	20.836	5.481
Otras cuentas por cobrar	<u>47.543</u>	<u>42.967</u>
Total	<u>713.005</u>	<u>597.454</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 la cuenta de Relacionadas incluye principalmente préstamos otorgados a los accionistas de la compañía y otras relacionadas, las mismas que no generan intereses y no tienen plazo de cancelación.

(2) Al 31 de diciembre del 2016 el saldo de Clientes corresponde principalmente a cobros pendientes por venta y alquiler de bienes inmuebles, saldos que no presentan deterioro de conformidad con las negociaciones pactadas.

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

Al 31 de diciembre del 2016, un movimiento de las cuentas por cobrar entre relacionadas es como sigue:

	Saldo al 31/12/2015	Nuevos Préstamos	Compensaciones	Reclasificaciones Ajustes	Saldo al 31/12/2016
Necker Solano Serrano	211.812	10.927	(8.304)	-	214.435
María Paola Serrano Peñaherrera	96.238	29.540	(16.586)	(11.964)	97.228
Cecilia Serrano Peñaherrera	94.296	62.315	-	(339)	156.272
Vinjen S.A.	45.735	-	-	920	46.655
Emma Peñaherrera de Serrano	28.310	116.853	(65.149)	(4.947)	75.067
José Andrés Solano	2.779	120	-	(2.899)	-
	<u>479.170</u>	<u>219.755</u>	<u>(90.039)</u>	<u>(19.229)</u>	<u>589.657</u>

6.- Inventarios

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de la cuenta de inventarios comprende bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) disponibles para la venta. Debido al proceso de reestructuración de saldos contables en el año 2012 se ajustaron propiedades al valor municipal.

7.- Activos y pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>Activos por Impuestos Corrientes:</i>		
Crédito tributario por retenciones de Impuesto a la Renta	91.668	65.995
Crédito tributario y retenciones por Impuesto al Valor Agregado	2.396	3.721
Total	<u>94.064</u>	<u>69.716</u>
<i>Pasivos por Impuestos Corrientes:</i>		
Cuentas por pagar Impuesto al Valor Agregado, retenciones en la fuente	153.270	112.795
	<u>148.258</u>	<u>112.795</u>

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

El gasto de Impuesto a la Renta mínimo por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, se determina como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pérdida / Utilidad antes del Impuesto a la Renta	(16.186)	38.115
(+) Gastos no deducibles	108.714	123.584
Base de cálculo	92.528	161.699
22% de Impuesto a la Renta	20.356	35.574
Anticipo del Impuesto a la Renta	3.223	21.532
Impuesto a la Renta mínimo	20.356	35.574

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el Impuesto a la Renta causado, es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado directamente con el Impuesto a la Renta de los siguientes tres periodos contados a partir de la fecha de la declaración.

Por otro lado, los pagos efectuados por concepto de Impuesto a la Salida de Divisas en la importación de las materias primas, insumos y bienes de capital que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria pueden ser considerados como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta o de su anticipo, del año en el que se efectuaron dichos pagos así como de los cuatro años posteriores. Aquellos pagos de ISD realizados a partir del 1 de enero de 2013, susceptibles de ser considerados como crédito tributarios de Impuesto a la Renta, que no hayan sido utilizados como tal respecto del ejercicio fiscal en que se generaron o respecto de los cuatro ejercicios fiscales posteriores, podrán ser objeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas, previa solicitud del sujeto pasivo.

Las normas tributarias exigen el pago de un "Anticipo mínimo de Impuesto a la Renta" cuyo valor es el cálculo 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 gravables y el 0,4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el Impuesto a la Renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en Impuesto a la Renta definido, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución pudiendo ser aplicables de acuerdo a las normas que rigen la devolución de este anticipo.

La Compañía aplicó la rebaja del 100% del Anticipo del Impuesto a la Renta del periodo 2017 acorde a lo señalado en el artículo 1 del decreto N° 210 expedido el 20 de noviembre de 2017 en el cual se decreta lo siguiente:

"La rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US \$ 500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América."

Hasta el año 2010 los dividendos declarados o pagados a favor de accionistas nacionales o del exterior no se encontraban sujetos a retención alguna adicional. A partir del año 2011 los dividendos que son distribuidos a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de Impuesto a la renta hasta el año 2016, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

8.- Propiedades de inversión, neto

Al 31 de diciembre del 2016, Propiedades de Inversión presenta el siguiente movimiento:

	Saldo 31-dic-15	Adiciones	Saldo 31-dic-16
Terrenos	2.142.199	-	2.142.199
Edificios	425.216	-	425.216
Total Costo	2.567.415	-	2.567.415
(-) Depreciación acumulada	(85.044)	(21.260)	(106.304)
Total	2.482.371	(21.260)	2.461.111

Las propiedades de inversión fueron reestructuradas en el año 2012 reconociendo el valor municipal para la valoración de estos activos.

9.- Propiedades y equipos, neto

El siguiente es un resumen de Propiedades y equipos, al 31 de diciembre del 2016:

	Saldo 31-dic-15	Adiciones	Saldo 31-dic-16
Terrenos	151.579	-	151.579
Construcciones en curso	81.873	-	81.873
Edificios	100.125	-	100.125
Equipos y Muebles de Oficina	8.371	349	8.720
Equipos de computación	6.775	413	7.188
Maquinaria y Herramientas	185	-	185
Total Costo	348.908	762	349.670
(-) Depreciación acumulada	(21.370)	(5.362)	(26.732)
Total	327.538	(4.600)	322.938

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

Las propiedades fueron reestructuradas en el año 2012 reconociendo el valor municipal para la valoración de estos activos.

10.- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Varios Acreedores	98.275	39.717
Anticipo de Clientes	80.125	67.829
Relacionadas	37.442	499
Proveedores locales	24.298	1.735
Obligaciones IESS	2.314	2.813
Empleados	1.346	-
Total	<u>243.800</u>	<u>112.593</u>

Varios Acreedores al 31 de diciembre del 2016 comprenden principalmente saldos con Construcciones Inconsep S.A. por US\$ 37.632 (saldo proveniente desde el 2015); Marco Barrazueta Cordero US\$ 41.705; Freddy Calozuma US\$ 10.500 y Anabel Feijoo Gómez US\$ 5.500.

Anticipo de Cliente al 31 de diciembre del 2016 comprende principalmente saldos por valores entregados como garantías del arrendamiento del bien inmueble por los clientes por un total de US\$ 44.125 (US\$ 31.829 en el 2015); y US\$ 35.000 (saldo proveniente desde el 2015) recibido del Sr. Germán Carrión por la adquisición de un bien inmueble.

La cuenta Relacionadas al 31 de diciembre del 2016 y 2015 incluye principalmente préstamos recibidos de los Accionistas de la Compañía y otras cuentas consideradas relacionadas, los mismos que no generan intereses y no tienen un plazo definido para su cancelación.

Al 31 de diciembre del 2016, un movimiento de las cuentas por pagar a relacionadas es como sigue:

	<u>Saldo al 31/12/2015</u>	<u>Nuevos Préstamos</u>	<u>Compensaciones</u>	<u>Reclasificaciones Ajustes</u>	<u>Saldo al 31/12/2016</u>
Necker Solano Serrano	-	2.060	(1.969)	-	91
María Paola Serrano Peñaherrera	-	15.002	(12.633)	3.209	5.578
Cecilia Serrano Peñaherrera	-	4.988	(4.121)	2.753	3.620
Vinjen S.A.	499	-	-	-	499
Emma Peñaherrera de Serrano	-	12.501	(27.431)	29.530	14.600
Rocío Serrano Peñaherrera	-	8.368	(3.104)	612	5.876
Eduardo Serrano Peñaherrera	-	12.131	(6.003)	1.050	7.178
	<u>499</u>	<u>55.050</u>	<u>(55.261)</u>	<u>37.154</u>	<u>37.442</u>

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

Los valores reclasificados y/o ajustados corresponden a regularizaciones efectuadas de acuerdo a la reestructuración de saldos de los ejercicios 2013, 2014, 2015 y 2016.

11.- Obligaciones a Corto Plazo por Beneficios a Empleados

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo corresponde al 15% de la participación de trabajadores de años anteriores.

Un movimiento de la participación de trabajadores al 31 de diciembre del 2016, es como sigue:

Saldo inicial 1 de enero del 2016	48.139
Transferencia provisión ejercicio 2015	8.430
Abono de utilidades año anterior	(940)
Saldo final 31 de diciembre del 2016	<u>55.629</u>

12.- Obligaciones a Largo Plazo por Beneficios a Empleados

Un detalle de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación patronal	5.493	4.476
Bonificación por desahucio	<u>3.570</u>	<u>4.063</u>
Total	<u>9.063</u>	<u>8.539</u>

De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de la República del Ecuador, los empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 25 años en una misma institución, tendrán derecho a la jubilación patronal y en aquellos casos en los cuales el empleado haya prestado sus servicios entre 20 y 25 años, el beneficio se reconocerá en forma proporcional. La compañía no mantiene un fondo separado para este beneficio, sino que establece una reserva en base a un estudio actuarial realizado por una firma de actuarios independientes debidamente calificada.

Al 31 de diciembre del 2016, los fundamentos utilizados por el actuario para el establecimiento de la reserva para jubilación patronal fueron los siguientes:

Hipótesis Actuariales	Año 2016
Tasa de descuento	8.46%
Tasa de rendimiento de activos	N/A
Tasa de incremento salarial (incluye ascensos laborales)	4.19%
Tasa de incremento de pensiones	N/A
Tasa de rotación (media)	33.33%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

Un resumen del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2016, es el siguiente:

	<u>2016</u>
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal y bonificación por desahucio:	
Trabajadores con tiempo de servicio menor a 10 años	135
Trabajadores con tiempo de servicio mayor a 10 años	1.557
Total	<u>1.692</u>

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes para el año 2016, la provisión cargada a gastos por conceptos de jubilación patronal no podrá ser considerada como deducible para propósito de determinación del impuesto a la renta, cuando los trabajadores de la Compañía tengan menos de 10 años de servicio.

El movimiento de las reservas para jubilación patronal y bonificación por desahucio registrado por la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

	<u>2016</u>
Saldo inicial	8.539
Provisión cargada al gasto	7.875
Regularización de saldo	(7.351)
Total	<u>9.063</u>

13.- Impuesto Diferido

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo corresponde al efecto de la valoración de sus propiedades de inversión, propiedades y equipos e inventarios para determinar el pasivo del impuesto a la renta diferido según el porcentaje de conformidad con las disposiciones tributarias vigentes.

Un detalle del movimiento del Pasivo por el Impuesto Diferido por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del año	1.054.654	1.070.520
(-) Efecto del ajuste por el Impuesto Diferido en el año	(9.379)	(15.866)
Saldo al final del año	<u>1.045.275</u>	<u>1.054.654</u>

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

14.- Patrimonio de los accionistas

Al 31 de diciembre de 2016 no registra movimientos en el capital social de la Compañía, el mismo que asciende a US\$, 4.800 en 4.800 acciones ordinarias y nominativas con un valor de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

Un detalle de la composición del mismo es como sigue:

Accionistas	Total de acciones al 31 Dic 2016	Porcentaje
Peñaherrera Correa Emma Cecilia	2.400	50%
Serrano Peñaherrera Cecilia Carolina	600	13%
Serrano Peñaherrera María Paola	600	13%
Solano Serrano Necker Gustavo	600	13%
Constructora y Camaronera S.A. VINJEN	600	13%
Total	4.800	100%

15.- Ingresos Operacionales

Un detalle de la generación de los ingresos operacionales por ventas y arrendamientos correspondientes al periodo 2016, es como sigue:

	2016	%	2015	%
Venta de Terrenos	27.862	7%	93.653	19%
Venta de Casas	42.625	10%	-	0%
Arriendos tarifa 12%	319.182	76%	357.989	73%
Arriendos tarifa 0%	29.142	7%	40.255	8%
Total	418.811	100%	491.897	100%

16.- Costo de Operación

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 los valores por costos de operación corresponden a costos por venta de terrenos y casas por un total de US\$ 28.282 (en el 2015 US\$ 52.402 por costo de venta de terrenos); y costos de producción que suman US\$ 72.181 (US\$ 90.838 en el 2015).

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

17.- Gastos Administrativos

Un detalle de los gastos administrativos durante los periodos 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Remuneraciones y Beneficios Sociales	155.384	93.932
Honorarios Profesionales	61.287	83.364
Impuestos, Tasas y Contribuciones	33.707	46.151
Mantenimientos y Reparaciones	14.359	16.201
Depreciaciones de Propiedades de Inversión	14.352	14.352
Depreciaciones de Propiedades y Equipos	5.362	5.362
Servicios Básicos e Internet	7.210	6.318
Otros gastos	49.966	38.660
Total	<u>341.627</u>	<u>304.340</u>

18.- Instrumentos Financieros

Categoría de instrumentos financieros

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros son como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos financieros medidos al costo			
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	US\$	2.400	16.954
Activos financieros medidos al costo amortizado			
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	US\$	713.005	597.454
Total activos financieros	US\$	715.405	614.408
Pasivos financieros medidos al costo amortizado			
Obligaciones financieras	US\$	-	39.994
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	US\$	243.800	112.593
Total pasivos financieros	US\$	243.800	152.587

De acuerdo con los niveles de clasificación establecidos por la NIIF 7 relativos al grado en que los valores razonables son observables en el mercado, el efectivo y los equivalentes de efectivo se sitúan en el Nivel 1.

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, así como los préstamos y obligaciones financieras y los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar en el Nivel 3.

La Compañía a través de la Gerencia, quien está encargada de monitorear, controlar y administrar prudentemente dichos riesgos; establece límites para cada uno de dichos riesgos. La Administración de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos.

Un resumen de los riesgos principales asociados con estos instrumentos financieros y las políticas de la Compañía para la administración del riesgo, se detallan como sigue:

Riesgo de crédito.- Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras así como de la exposición al crédito de los clientes que se incluyen en los saldos pendientes de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre del 2016 y 2015 es como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	2.400	16.954
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	713.005	597.454
		<u>715.405</u>	<u>614.408</u>

Con respecto a los bancos e instituciones financieras, solo se aceptan aquellas con una calificación de individualmente revelen niveles de solvencia que aseguren estabilidad y respaldo para los importes mantenidos en los mismos.

Riesgo de liquidez.- Consiste en el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad substancial de la administración del riesgo de liquidez, la cual ha establecido políticas y procedimientos en cuanto al endeudamiento a corto y mediano plazo principalmente con proveedores locales. La Compañía, a través de la Gerencia General, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago. A la fecha de la emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser considerados como riesgo de liquidez.

Riesgo de precios.- La exposición a la variación de precios está relacionada al libre mercado donde opera la compañía donde la oferta y la demanda colocan los precios que se fijan en el sector inmobiliario, la competencia maneja niveles de afectaciones significativas en este segmento. La Administración reduce su exposición al riesgo de precio alineando su estructura a la optimización de sus recursos y abriendo nuevos

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

mercados que permitan ser más competitivos estableciendo precios a los productos y servicios en proporción al nivel de riesgo.

Riesgo cambiario.- Durante el año 2016, la Compañía no ha registrado operaciones en otras monedas distintas del dólar estadounidense que estén sujetos al riesgo de fluctuaciones en la tasa de cambio del dólar respecto a tales monedas extranjeras.

Riesgo de tasa de interés.- Los ingresos y flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en la tasa de interés, ya que la Compañía no tiene activos importantes que generen intereses.

Riesgo Operacional.- El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la compañía, de personal, tecnología e infraestructuras, y de factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares de ética aceptados por la Compañía.

El objetivo de la Compañía es el de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdida financieras y daños en su reputación principalmente con los organismos de control. La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la Gerencia General. La gerencia general monitorea los riesgos operativos de importancia apoyado en su equipo contable y diseña e implementa controles adecuados que mitigan aquellos riesgos operativos de importancia. Las políticas y los procedimientos que formalizan estos controles son desarrollados y mantenidos. Todas las políticas antes de ser implementadas son aprobadas por la gerencia general.

Durante el año, la gerencia general realiza evaluaciones continuas sobre la efectividad en el diseño y operación de los controles claves. Las debilidades en el diseño o funcionamiento de los procesos son cubiertos de inmediato para prevenir errores futuros.

Esta responsabilidad es apoyada por el desarrollo de estándares para administrar el riesgo operacional, desarrollado e implementado por la gerencia general en las siguientes áreas:

- Aspectos sobre la adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliaciones de transacciones.
- Cumplimiento con los requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procesos.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad industrial.
- Cumplimiento de las políticas establecidas.

Administración de capital.-

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es mantener una base adecuada de capital para satisfacer las necesidades de operación y estratégicas de la Compañía, salvaguardando la capacidad de la misma de continuar como negocio en marcha, de forma que pueda continuar proporcionando rendimientos a los accionistas y mantener la confianza de los clientes, proveedores y otros agentes interesados. Esto se logra con una administración efectiva del efectivo, monitoreando los ingresos y utilidad de la Compañía, y los planes de inversión a largo plazo que principalmente financian los flujos de efectivo de operación de la Compañía.

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

La Administración monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el patrimonio total. El ratio al 31 de diciembre del 2016 es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total pasivos	1.502.025	1.376.714
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	<u>2.400</u>	<u>16.954</u>
Deuda neta	<u>1.499.625</u>	<u>1.359.760</u>
Total patrimonio	<u>4.649.434</u>	<u>4.721.938</u>
Ratio deuda-patrimonio	<u>0,32</u>	<u>0,29</u>

19.- Reclasificaciones

Ciertos saldos de los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 y 2015 han sido reclasificados al efecto de hacer consistente su presentación en este informe.

PROCON S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2016

(Con cifras correspondientes del 2015)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

20.- Conciliación de la pérdida neta al efectivo neto utilizado por las actividades de operación

La Conciliación de la pérdida neta al efectivo neto utilizado por las actividades de operación por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

**CONCILIACION DE LA (PERDIDA) GANANCIA NETA CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>(PERDIDA) GANANCIA NETA DEL EJERCICIO</u>	(36.542)	18.407
AJUSTE PARA CONCILIAR LA (PERDIDA) GANANCIA NETA DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Depreciaciones y amortizaciones	26.622	33.533
Provisiones para jubilación patronal y desahucio	7.875	-
Impuesto a la renta corriente	20.356	35.574
Impuesto a la renta diferido	(9.379)	(15.866)
Participación a trabajadores	-	6.726
<u>Cambios en activos y pasivos operativos:</u>		
Disminución (Aumento) en activos corrientes	48.176	(39.462)
Aumento (Disminución) en pasivos corrientes	133.799	17.003
	227.449	37.508
Efectivo neto provisto para las actividades de operación	<u>190.907</u>	<u>55.915</u>

21.- Eventos subsecuentes

La compañía se encuentra intervenida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros por motivo de reestructuración de los estados financieros de los periodos 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016.

Con excepción de lo antes expuesto, entre el 31 diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.