

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 2017 han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 27 de agosto 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 regulen las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 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 2017 y 2016 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)

2.2 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	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 40	Aclaración sobre las transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Aplicación de los instrumentos financieros "NIIF 9" con la NIIF 4.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Transacciones en moneda extranjera con recursos recibidos por adelantado.	1 de enero del 2018
NIC 28	Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses adeudados.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Nuevo enfoque para que el arrendatario deba reconocer los activos y pasivos originados en un contrato de arrendamiento.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Contratos de seguros (Reemplaza a la NIIF 4).	1 de enero del 2021
NIIF 10 NIC 28	Sobre la venta o aportes de activos entre un inversionista 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 las enmiendas a las normas vigentes desde enero 1 del 2018.

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

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2016:** Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 1 - "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, ii)

"NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017:** Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos", donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) "NIC 12 - Impuesto a las ganancias", las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) "NIC 23 - Costos por préstamos", las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han de generado 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 y los depósitos a la vista en banco locales de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar", y únicamente pasivos financieros en la categoría "Otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

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

(b) Otros pasivos financieros

Representados por 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)

- (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) 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.
- (ii) 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.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, La Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar clientes.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

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 2017 y 2016, 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.

(Véase página siguiente)

- (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 impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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

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.

(Véase página siguiente)

- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, 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.

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

2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.14 Reservas

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 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 2017 y 2016, se ha aplicado la normativa antes descrita.

2.15 Resultados acumulados

Resultados acumulados

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

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

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

2.16 Reconocimiento de Ingresos

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

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

2.17 Costos y Gastos

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

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

(a) Riesgos de mercado

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

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no mantiene obligaciones financieras.

(b) Riesgo de crédito

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

Efectivo en Bancos

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

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

Entidad financiera	Calificación	
	2017	2016
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco del Pacífico	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 2017 y 2016, 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 interno que maneja la Compañía, se administra el riesgo de capital tomando en consideración la rentabilidad que genera los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los Accionistas.

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

	2017	2016
Relacionadas	68.273	37.443
Proveedores	19.766	24.298
	<u>88.039</u>	<u>61.741</u>
Menos: Efectivo	<u>(17.417)</u>	<u>(2.400)</u>
Deuda neta	70.622	59.341
Total patrimonio neto	4.615.953	4.662.819
Capital total	4.686.575	4.722.160
Ratio de apalancamiento	2%	1%

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.

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

(b) Deterioro de activos no financieros

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

(c) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2017	2016
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo	17.417	2.400
Cuentas por cobrar clientes	54.666	53.588
Cuentas por cobrar relacionadas	607.543	610.493
Total activos financieros	<u>679.626</u>	<u>666.481</u>
<u>Pasivos financieros al costo amortizado</u>		
Cuentas por pagar proveedores	19.756	24.398
Cuentas por pagar relacionadas	68.273	37.443
Total pasivos financieros	<u>88.030</u>	<u>61.741</u>

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).

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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

El valor en libros de cuentas por cobrar clientes y relacionadas, cuentas por pagar proveedores y relacionadas, y el efectivo, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de estos instrumentos.

EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo (1)	17.417	2.400

- (1) Incluye principalmente, depósitos mantenidos en el Banco Pichincha y Pacifico.

CUENTAS POR COBRAR, Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Relacionadas (a)	607.543	610.493
Clientes (b)	54.666	53.588
Anticipos a proveedores	4.960	50
Funcionarios y empleados	448	-
Otras cuentas por cobrar	46.257	48.874
	<u>713.874</u>	<u>713.005</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.

INVENTARIOS

(Véase página siguiente)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	2017	2016
Inmuebles	<u>2.550.138</u>	<u>2.576.338</u>

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>	2017	2016
Retenciones del impuesto a la renta (a)	111.049	91.669
Crédito tributario - Impuesto al valor agregado	872	872
Retenciones del impuesto al valor agregado	1.533	1.524
Anticipo del impuesto a la renta	<u>2.052</u>	<u>-</u>
	<u>115.506</u>	<u>94.065</u>

(a) Incluye principalmente, retenciones por préstamos a Accionistas.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

<u>Composición</u>	2017	2016
Terrenos	2.142.199	2.142.199
Edificaciones	425.216	425.216
(-) Depreciación acumulada	<u>(127.565)</u>	<u>(106.304)</u>
	<u>2.439.850</u>	<u>2.461.111</u>
<u>Movimiento</u>		
Saldo al 1 de enero del	2.461.111	2.482.372
(-) Depreciación del año	<u>(21.261)</u>	<u>(21.261)</u>
Saldo al 31 de diciembre del	<u>2.439.850</u>	<u>2.461.111</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, 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	151.579	151.579
Construcciones en curso	105.412	105.412
Edificaciones	76.587	76.587
Muebles y equipos de oficina	8.905	8.905
Equipos de computación	8.079	7.186
(-) Depreciación acumulada	(37.457)	(26.732)
	<u>313.105</u>	<u>322.937</u>
<u>Movimiento</u>		
Saldo al 1 de enero del	322.937	327.537
(+) Adquisiciones	893	762
(-) Depreciación del año	(10.725)	(5.362)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>313.105</u>	<u>322.937</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>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos de clientes (a)	40.437	80.125
Relacionadas (b)	68.273	37.443
Proveedores	29.766	24.298
Obligaciones con el I.E.S.S.	4.982	2.314
Otras cuentas por pagar	86.500	99.620
	<u>229.958</u>	<u>243.800</u>

- (a) Incluye principalmente, US\$17.665 (2016: US\$35.000) recibido de la Sra. Adriana Tinoco (2016: Sr. German Carrión) por la adquisición de un bien inmueble.
- (b) Incluye principalmente a préstamos recibidos y sueldos pendientes de pago de Accionistas de la Compañía, sin determinar intereses y plazos (Véase Nota 19).

13. IMPUESTOS POR PAGAR

(Véase página siguiente)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	130.945	130.740
Impuesto al valor agregado	4.814	6.151
Impuesto a la renta del ejercicio (Véase Nota 16)	<u>52.378</u>	<u>16.379</u>
	<u>188.137</u>	<u>153.270</u>

14. BENEFICIOS SOCIALES

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Participación utilidades	<u>55.629</u>	<u>55.629</u>

Incluye principalmente, utilidades del período 2015, 2014 y 2012.

15. BENEFICIOS POR PLANES DEFINIDOS - JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación patronal	30.741	5.520
Desahucio	<u>7.016</u>	<u>3.543</u>
	<u>37.757</u>	<u>9.063</u>

Movimiento

Saldo al 1 de enero del	9.063	8.539
Provisión del año contra resultado del año	7.079	7.875
Otros efectos	-	(7.351)
Provisión del año contra el otro resultado integral	<u>21.615</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre del	<u>37.757</u>	<u>9.063</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuariamente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dicha fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía. Además, las principales hipótesis son las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	4,02%	8,40%
Tasa de rotación	5,90%	33,33%
Tabla de mortalidad de invalidez (a)	TM IESS 2002	TM IESS 2002

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 2016 al 2014 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

	2017	2016
Impuesto a la renta corriente (i)	35.999	20.356
Impuesto a la renta diferido (ii)	(12.819)	(9.379)
	<u>23.180</u>	<u>10.977</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	2017	2016
Saldo de los propiedades de inversión valorizados	2.040.457	2.054.801
Saldo de los propiedades y equipos valorizados	205.807	205.807
Saldo de inventarios valorizados	2.504.985	2.533.269
(-) Depreciación de propiedades de inversión valorizados	(14.352)	(14.352)
(-) Depreciación de propiedades y equipos valorizados	(10.725)	-
(-) Otros ajustes	(6.992)	-
(-) Costo de venta de inventarios valorizados	(26.200)	(28.28)
Base fiscal del periodo	<u>4.692.980</u>	<u>4.751.247</u>
Tarifa del impuesto a la renta	22%	22%
Saldo del pasivo al 31 de diciembre del	<u>1.032.456</u>	<u>1.045.271</u>
Saldo del pasivo al 1 de enero del	<u>1.045.275</u>	<u>1.054.654</u>
Ingreso por impuesto diferido	<u>12.819</u>	<u>9.379</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

(Véase página siguiente)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2017	2016
Resultado antes de impuesto a la renta	(2.071)	(25.565)
Más: Otros (reverso impuesto diferido)	-	9.379
Más: Gastos no deducibles (I)	55.433	108.714
Base imponible de impuesto a la renta	53.362	92.528
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado calculado	11.740	20.356
Anticipo determinado del impuesto a la renta	35.999	3.223
Gasto de impuesto a la renta, mínimo	35.999	20.356

(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 período 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 período 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 2017 y 2016.

17. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016, comprende 2.000 acciones ordinarias del valor nominal de US\$1 cada una; siendo sus Accionistas, personas naturales y una compañía, los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

18. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos durante los años 2017 y 2016, 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, 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Composición

<u>Cuentas por cobrar a corto plazo</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Necker Solano Serrano	Accionista	Préstamos	214.435	214.435
Cecilia Serrano	Indirecta	Préstamos	156.272	156.272
María Paola Serrano	Accionista	Préstamos	97.228	97.228
Enma Peñaherrera	Accionista	Préstamos	65.363	75.067
Vingen S.A.	Indirecta	Préstamos	52.255	46.655
Rocio Serrano	Accionista	Préstamos	20.836	20.836
Elsa Narciza Cacao Cruz	Accionista	Préstamos	1.354	-
			<u>607.543</u>	<u>610.493</u>
<u>Cuentas por pagar a corto</u>				
Enma Peñaherrera	Accionista	Préstamos	18.741	14.600
Vingen S.A.	Accionista	Préstamos	14.999	499
Eduardo Serrano	Accionista	Préstamos	10.628	7.878
Rocio Serrano	Accionista	Préstamos	9.167	5.877
María Paola Serrano	Accionista	Préstamos	8.247	5.578
Cecilia Serrano	Accionista	Préstamos	6.400	3.620
Necker Solano Serrano	Accionista	Préstamos	91	91
			<u>68.273</u>	<u>37.443</u>

19. GASTOS ADMINISTRATIVOS

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficios a empleados	148.369	146.909
Honorarios profesionales	52.044	31.371
Impuestos, tasas y contribuciones	32.713	33.707
Depreciaciones de propiedades de inversión (Véase Nota 10)	14.352	14.352
Depreciaciones de propiedades y equipos (Véase Nota 11)	10.725	-
Jubilación patronal y desahucio	7.079	7.875
Servicios básicos	3.974	7.210
Comisiones	5.710	600
Gastos de personal	107	-
Mantenimientos y reparaciones	709	2.525
Otros gastos menores	70.644	108.438
	<u>346.426</u>	<u>352.987</u>

20. EVENTOS SUBSECUENTES

(Véase página siguiente)

PROCON S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 excepto de lo antes mencionado, entre el 31 de diciembre del 2017 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.

