

# PROMOCIONES, CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S.A. (PROCONINSA)

Notas explicativas a los estados financieros  
Para el año que termina el 31 de diciembre de 2013

---

## **1. Información General**

PROMOCIONES, CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S.A. se constituyó 21 de marzo de 1990, en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su oficina administrativa se encuentra ubicada en la ciudad de Guayaquil, ciudadela Kennedy calle Novena 105 y San Jorge.

## **2. Bases de elaboración y Políticas Contables**

Estos estados financieros han sido elaborados de conformidad con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). La moneda funcional y de presentación es el dólar estadounidense, moneda de curso legal en Ecuador.

### **Principales Políticas Contables**

#### **Activos Financieros**

Los activos financieros se reconocen de acuerdo a los requerimientos de la Sección 11 “Instrumentos Financieros Básicos”. Se miden según su precio de transacción, excepto si el acuerdo constituye una financiación, en cuyo caso se miden a su costo amortizado.

Al final de cada periodo sobre el que se informa los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no se vayan a recuperar, de ser este el caso se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

#### **Inventarios**

Se clasifica como inventario a los terrenos que se mantienen para la venta en el ciclo normal de operaciones de la Compañía. Para su medición se utiliza la identificación específica de sus costos individuales, por tratarse de activos que no se intercambian habitualmente.

#### **Propiedades, Planta y Equipo**

Se reconocen partidas de Propiedades, Planta y Equipo cuando cumplan con los criterios señalados en la Sección 17 “Propiedades, Planta y Equipos” (párrafos del 4 al 8) y, en el caso de los inmuebles adquiridos con financiación, se atenderá para el reconocimiento inicial de los mismos, el momento a partir del cual se transfieren, por parte del vendedor, todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes, prevaleciendo la sustancia económica sobre la forma legal.

La medición inicial y posterior se efectuará de acuerdo a lo indicado en esta sección (párrafos del 9 al 15), esto es una medición inicial al costo de adquisición, se revisará la vida útil, valor residual, importe depreciable, deterioro de los activos de acuerdo a los requerimientos solicitados en esta sección. Para el reconocimiento y medición de las

pérdidas por deterioro se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Sección 27 “Deterioro del Valor de los Activos”.

Las propiedades inmuebles, que de acuerdo con su función o uso, se clasifiquen como Propiedades de Inversión, y cuyo valor razonable no se pueda medir con fiabilidad sin un costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán de acuerdo a la Sección 17 “Propiedades, Planta y Equipo”.

La depreciación se calcula usando el método de línea recta por considerar que es el patrón que representa de mejor manera el consumo de los beneficios económicos futuros de estos activos. En base a este método se distribuye el importe depreciable (costo de adquisición menos valor residual) de cada activo durante su vida útil restante estimada, observando lo siguiente:

Categoría de Activos	Años Vida Útil
Edificios	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Al final de cada periodo sobre el que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipos para determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de deterioro de valor, el importe en libros del activo deteriorado se reduce hasta alcanzar su importe recuperable, reconociéndose una pérdida por deterioro de valor en resultados.

#### ***Inversiones Corrientes***

Corresponde a depósitos a plazos que no superan los 180 días y que se mantienen en Instituciones Bancarias locales.

#### ***Impuestos Corrientes y Diferidos***

El gasto por impuesto del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance. La Gerencia evalúa continuamente los criterios y juicios utilizados para determinar las bases imponibles que se presentan en las declaraciones fiscales.

#### ***Otras Obligaciones Corrientes***

En esta categoría de Pasivo Corriente se registran las obligaciones presentes de la Compañía a favor de los Organismos de Control, tales como Servicio de Rentas Internas, Instituto de Seguridad Social. Todas estas obligaciones se esperan cancelar dentro del ciclo normal de operación de la Compañías o dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa.

## ***Reservas***

La Reserva Legal corresponde a un fondo que de acuerdo al artículo 109 de la Ley de Compañías debe formarse hasta que alcance por lo menos al 20% del capital social. Adicionalmente a esta reserva, la compañía mantiene un fondo llamado Reserva Facultativa.

## ***Reconocimiento de Ingreso de Actividades Ordinarias***

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y se reconocen en los períodos en donde se ha prestado el servicio.

## ***Reconocimiento de Costos y Gastos***

Los costos y gastos se reconocen utilizando la base contable de acumulación o devengo. Los gastos por intereses se reconocen de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

## ***Manejo de Riesgos***

### ***Riesgo crediticio y de liquidez***

La Compañía no presenta riesgos crediticios debido a que sus operaciones comerciales se realizan en términos de créditos considerados normales para su tipo de actividad económica. El riesgo de liquidez es gestionado por la administración de la Compañía de forma oportuna, de manera que cuando se tenga necesidades de financiamiento de capital de trabajo, se cuente con fuentes de financiamiento que proporcionen el efectivo al menor costo de oportunidad y en los plazos más convenientes para la Compañía.

## ***3. Notas a los Estados Financieros***

### ***a. Efectivo y Equivalentes al Efectivo***

Comprende el efectivo disponible depositado en la cuenta corriente del Guayaquil, no tienen restricciones para su presentación. Saldo al cierre 2013 US\$ 37.348,78; saldo al cierre 2012 US\$ 70.652,63.

### ***b. Activos Financieros***

Se descompone de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
OTRAS CTAS. Y DOC. POR COBRAR RELACIONADAS	[1]	\$ 18,606.68	\$ 17,504.68
OTRAS CTAS. Y DOC. POR COBRAR NO RELACIONADAS	[2]	\$ 25,860.00	\$ 1,260.00
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 44,466.68</b>	<b>\$ 18,764.68</b>

- [1] Corresponde a préstamos efectuadas a la señora Matilde Ampuero, no se cargan intereses  
[2] Para el año 2013 comprende principalmente el préstamo efectuado a la señora Victoria Castro Salcedo por \$ 25.000, no se cargan intereses.

### ***c. Activos por Impuestos Corrientes***

Esta clasificación de activo corriente se compone de las siguientes partidas:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
CRED. TRIBUTARIO A FAVOR IMP. RENTA	\$ 429.91	\$ 183.76
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 429.91</b>	<b>\$ 183.76</b>

**d. Inventarios**

Se clasifican como inventarios a los terrenos que se encuentran disponibles para la venta en el transcurso de las actividades operativas de la entidad, los mismos que se encuentran ubicados en la ciudadela Puerto Azul, comprende los siguientes lotes:

<b>Detalle de Terrenos</b>	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Código 97-200-12 Terreno 566.89 m2	\$ 48,913.77	\$ 48,913.77
Código 97-200-27 Terreno 961.02 m2	\$ 82,925.50	\$ 82,925.50
Código 97-301-04 Terreno 1,725.31 m2	\$ 148,875.21	\$ 148,875.21
Código 97-306-03 Terreno 1,483.24 m2	\$ 127,987.20	\$ 127,987.20
Código 97-306-04 Terreno 1,345.10 m2	\$ 116,067.28	\$ 116,067.28
Código 97-112-05 Terreno 11,395.91 m2	\$ 979,927.41	\$ 979,927.41
Código 97-209-14 Terreno 1,233.49 m2		\$ 106,436.50
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,504,696.37</b>	<b>\$ 1,611,132.87</b>

**e. Inversiones Corrientes**

Corresponde a depósitos a plazo los cuales no exceden a 180 días, comprende lo siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Banco Guayaquil	\$ 141,771.60	\$ 40,199.26
Banco Internacional	\$ 110,478.86	\$ 104,889.84
Banco Bolivariano	\$ 49,238.75	\$ 47,146.22
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 301,489.21</b>	<b>\$ 192,235.32</b>

**f. Propiedades, Planta y Equipo**

Esta clasificación de activo no corriente incluye las siguientes categorías:

	<b>Saldo al 01-01-2013</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldo al 31-12-2013</b>
Terrenos	\$ 20,160.90	\$ -	\$ 20,160.90
Edificios	\$ 9,533.55		\$ 9,533.55
Muebles y Enseres	\$ 1,010.18		\$ 1,010.18
Equipos de Oficina	\$ 819.78		\$ 819.78
Vehículos	\$ 1,711.22	\$ -1,711.22	\$ -
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 33,235.63</b>	<b>\$ -1,711.22</b>	<b>\$ 31,524.41</b>
Edificios	\$ -9,533.55		\$ -9,533.55
Muebles y Enseres	\$ -1,010.18		\$ -1,010.18
Equipos de Oficina	\$ -819.78		\$ -819.78
Vehículos	\$ -1,710.22	\$ 1,710.22	\$ -
<b>TOTAL NETO</b>	<b>\$ 20,161.90</b>	<b>\$ -1.00</b>	<b>\$ 20,160.90</b>

**g. Otras Obligaciones Corrientes**

Se compone de las siguientes partidas:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
OBLIGACIONES CON LA ADM. TRIBUTARIA	\$ 44.80	\$ 40.57
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$ 365.50	\$ 150.50
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 410.30</b>	<b>\$ 191.07</b>

**h. Capital Suscrito**

El saldo al 31 de diciembre de 2013 comprende 800 acciones comunes, autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de S 1,00 cada una.

**i. Reservas**

Se compone de lo siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
RESERVA LEGAL	\$ 826.84	\$ 826.84
RESERVA FACULTATIVA	\$ 5,381.16	\$ 5,381.16
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 6,208.00</b>	<b>\$ 6,208.00</b>

**j. Resultados Acumulados**

Comprende las siguientes partidas:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
RESERVA POR VALUACION	\$ 351,471.57	\$ 382,044.72
RESERVA DE CAPITAL	\$ 7.38	\$ 7.38
ADOPCION POR PRIM. VEZ NIIF	\$ 1,588,770.36	\$ 1,588,770.36
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,940,249.31</b>	<b>\$ 1,970,822.46</b>

Por disposición de la Junta de Accionistas en el año 2013 se utiliza la Reserva por Valuación para absorber la pérdida contable que registró el ejercicio económico del año 2012.

**k. Otros Ingresos**

Comprende intereses recibidos por los depósitos a plazos

**l. Gastos Operativos**

Comprenden los gastos de administración, se componen de las siguientes partidas:

Al 31 de diciembre  
2013

<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
GASTOS DE PERSONAL	\$	18,554.47
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS	\$	14,571.43
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES	\$	2,795.79
SERVICIOS BASICOS	\$	810.06
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	\$	58,597.32
OTROS GASTOS	\$	2,038.49
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$	<b>97,367.56</b>
<b>GASTOS DE VENTAS</b>		
COMISIONES	\$	8,634.43
<b>TOTAL GASTOS DE VENTAS</b>	<b>\$</b>	<b>8,634.43</b>
<b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>\$</b>	<b>106,001.99</b>

*m. Impuesto a la Renta y Participación de Utilidades de Trabajadores*

La tarifa del Impuesto a la Renta para el ejercicio económico 2013 fue del 22%. El importe sobre la cual se calcula el gasto por impuesto a la renta, para el año 2013 se vio afectado por la presencia de gastos no deducibles, a continuación su detalle:

<b>CONCILIACION TRIBUTARIA</b>		<b>2013</b>
<b>GANANCIA ANTES DE 15% TRABAJADORES E IMP. A LA RENTA</b>	\$	<b>8,562.45</b>
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	\$	-
<b>GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS</b>	\$	<b>8,562.45</b>
(MAS) GASTOS NO DEDUCIBLES	\$	-
<b>BASE IMPONIBLE PARA CALCULO DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	\$	<b>8,562.45</b>
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	\$	<b>1,883.74</b>
<b>GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA</b>	\$	<b>11,705.40</b>

*n. Transacciones entre partes relacionadas*

La Compañía mantiene activos con accionistas, que son partes relacionadas, estos activos financieros no tienen definido sus vencimientos ni incluyen intereses. (Ver nota b)

**4. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

La junta de accionistas, reunida el 14 de abril de 2014, resolvió que la pérdida registrada en el ejercicio 2013 sea absorbida por la Reserva por Valuación.

**5. Aprobación de los estados financieros**

La Junta General Universal de Accionistas autorizó y aprobó la publicación de estos estados financieros el 14 de abril de 2014.