

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

Notas explicativas a los estados financieros

Para el año que termina el 31 de diciembre de 2016

1. Información General

PROMOCIONES, CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S.A. se constituyó el 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) en el mes de julio 2009. La moneda funcional y de presentación es el dólar estadounidense, moneda de curso legal en Ecuador. La compañía no adopta de manera anticipada la versión en español 2015 del estándar NIIF para las PYMES.

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. Todos los terrenos que no estén disponibles para la venta en el ciclo normal de operaciones serán reclasificados según la función que la gerencia determine para ellos.

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 alguna pérdida por deterioro de valor, de ser este el caso, 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, se miden a su valor nominal, los intereses se reconocen según se devengan.

Propiedades de Inversión

Los terrenos que según disponga la gerencia general se mantienen con el objetivo de obtener apreciación de valor, ya sea por su tenencia o por su inclusión en proyectos inmobiliarios, y por tal motivo ya no se encuentran disponibles para la venta en las condiciones actuales, se reclasifican a esta categoría de activo. La medición inicial de estos inmuebles es según el valor en libros a la fecha de su reclasificación; para inmuebles adquiridos, el reconocimiento inicial es su costo de adquisición. La medición posterior es según su valor razonable, los cambios en el valor razonable serán reconocidos en el resultado del período. El valor razonable se determina por reevalúo del inmueble.

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 compañía mantiene dos categorías de reservas, reserva legal y facultativa. 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 50% del capital social. Adicionalmente a esta reserva, la compañía mantiene un fondo llamado Reserva Facultativa.

Resultados Acumulados

Esta categoría de patrimonio incluye las siguientes partidas:

Reserva de Valuación: cuenta generada por motivo de reavalúos, permitidos según resolución No. 00.Q.ICI.013 del 11 de agosto 2000, publicada en el registro oficial No. 146 del 22 de agosto de ese mismo año. El saldo acreedor solo podrá se capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, utilizado en absorber pérdidas o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

Reserva de Capital: cuenta a la que se transfiere el resultado generado por aplicación de los índices de brecha establecidos en la NEC 17 por motivo del cambio de moneda de sucres a dólares, según requería la resolución SB-SC-SRI-01 del 31 de marzo 2000, publicada en el registro oficial No. 57 del 13 de abril de ese mismo año. El saldo acreedor solo podrá se capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, utilizado en absorber pérdidas o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

Resultados acumulados provenientes de la Adopción por Primera vez de las NIIF: cuenta que registra los ajustes efectuados en la adopción por primera vez de la NIIF para las PYMES. El saldo acreedor solo podrá se capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, utilizado en absorber pérdidas o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

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 periodos en donde se ha prestado el servicio. Los otros ingresos que provienen de rendimientos financieros se miden utilizando el método del interés efectivo.

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, para este efecto la compañía cuenta con inversiones a corto plazo que son utilizadas para suplir las necesidades de capital de trabajo.

Riesgo de cambio y de tasa de interés:

La Compañía no se ve expuesta a riesgos de tipo de cambio ni de tasa de interés puesto que no posee inversiones moneda extranjera, ni obligaciones financieras o con terceros.

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 2016 US\$1.088,01; saldo al cierre 2015 US\$ 21.332,72.

b. Activos Financieros

Se descompone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES LOCALES		
OTRAS CTAS. Y DOC. POR COBRAR RELACIONADAS	[1] \$ 7,986.68	\$ 11,586.68
OTRAS CTAS. Y DOC. POR COBRAR NO RELACIONADAS	[2] \$ 1,410.00	\$ 1,710.00
TOTAL	\$ 9,396.68	\$ 13,296.68

[1] Corresponde a préstamos efectuadas a la señora Matilde Ampuero, no se cargan intereses.

[2] Para el año 2016 incluye préstamo efectuado al señor Próspero Guaranda Pihuave por \$ 360,00 y préstamo efectuado a Lupe Rosales Orozco por US\$ 1.050,00, no se cargan intereses. Para el año 2015 US\$ 460,00 y US\$ 1.250,00, respectivamente.

c. Activos por Impuestos Corrientes

Esta clasificación de activo corriente comprende créditos tributarios a favor por concepto de retenciones en la fuente sobre rendimientos financieros, su composición es la siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Retenciones en la Fuente año 2013	\$ -	\$ -
Retenciones en la Fuente año 2014	\$ -	\$ 183.69
Retenciones en la Fuente año 2015	\$ 183.69	\$ 259.60
Retenciones en la Fuente año 2016	\$ 225.99	
TOTAL	\$ 409.68	\$ 443.29

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:

		Al 31 de diciembre de	
		2016	2015
Código 97-200-12 Terreno	566.89 m2	\$ 48,913.77	\$ 48,913.77
TOTAL		\$ 48,913.77	\$ 48,913.77

e. Inversiones Corrientes

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
BANCO GUAYAQUIL	\$ 26,721.07	\$ 54,572.66
BANCO INTERNACIONAL	\$ 128,841.91	\$ 122,666.39
BANCO BOLIVARIANO	\$ 49,949.71	\$ 49,875.48
TOTAL	\$ 205,512.69	\$ 227,114.53

f. Propiedades, Planta y Equipo

Esta clasificación de activo no corriente incluye las siguientes categorías:

	Al 31 de diciembre de		
	Saldo al 01-01-2016	Adiciones	Saldo al 31-12-2016
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
TOTAL	\$ 31,524.41	\$ -	\$ 31,524.41
Depreciación Acumulada			
EDIFICIOS	\$ -9,533.55	\$ -	\$ -9,533.55
MUEBLES Y ENSERES	\$ -1,010.18	\$ -	\$ -1,010.18
EQUIPOS DE OFICINA	\$ -819.78	\$ -	\$ -819.78
Total Depreciación	\$ -11,363.51	\$ -	\$ -11,363.51
TOTAL NETO	\$ 20,160.90	\$ -	\$ 20,160.90

g. Propiedades de Inversión

Esta clasificación de activo no corriente incluye las siguientes categorías:

DETALLE DE TERRENOS	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
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
TOTAL	\$ 1,455,782.60	\$ 1,455,782.60

h. Otras Obligaciones Corrientes

Se compone de las siguientes partidas:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
OBLIGACIONES CON LA ADM. TRIBUTARIA	\$ 48.00	\$ 44.00
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$ 367.20	\$ 367.20
TOTAL	\$ 415.20	\$ 411.20

i. Otras cuentas por Pagar

Esta partida registra valores pendientes de reembolso de gastos menores y otras cuentas por pagar. El saldo al cierre del ejercicio 2016 es de US\$ 2.104,73; saldo al cierre 2015 US\$ 71.19.

j. Capital Suscrito

El saldo al 31 de diciembre de 2015 comprende 800 acciones comunes, autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de S 1,00 cada una.

k. Reservas

Se compone de lo siguiente:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
RESERVA LEGAL	\$ 826.84	\$ 826.84
RESERVA FACULTATIVA	\$ 5,381.16	\$ 5,381.16
TOTAL	\$ 6,208.00	\$ 6,208.00

l. Resultados Acumulados

Comprende las siguientes partidas:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
RESERVA POR VALUACION	\$ 190,766.36	\$ 239,413.94
RESERVA DE CAPITAL	\$ 7.38	\$ 7.38
R.A. ADOPCION POR PRIM. VEZ NIIF	\$ 1,588,770.36	\$ 1,588,770.36
TOTAL	\$ 1,779,544.10	\$ 1,828,191.68

Por disposición de la Junta de Accionistas en el año 2016 se utiliza la Reserva por Valuación para absorber la pérdida contable que registró el ejercicio económico del año 2015.

m. Otros Ingresos

Comprende intereses recibidos por las inversiones en depósitos a plazos.

n. Gastos Operativos

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u>		
GASTOS DE PERSONAL	\$ 27,371.16	\$ 27,007.16
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS	\$ 4,800.55	\$ 4,800.00
MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES	\$ 2,237.82	\$ 2,044.71
SERVICIOS BASICOS	\$ 914.83	\$ 696.38
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	\$ 21,447.85	\$ 21,657.62
OTROS GASTOS	\$ 1,401.56	\$ 1,670.75
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 58,173.77	\$ 57,876.62

o. Impuesto a la Renta

La tarifa del Impuesto a la Renta para el ejercicio económico 2016 fue del 22%. El resultado del ejercicio fue una pérdida antes de impuesto a la renta de US\$ 44.232,16, debido a la aplicación del impuesto mínimo calculado para el ejercicio 2016, se causa un impuesto a la renta, según se detalla a continuación:

CONCILIACION TRIBUTARIA	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
RESULTADO ANTES DE 15% TRAB. E IMP. A LA RENTA	\$ -44,232.16	\$ -44,737.39
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	\$ -	\$ -
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	\$ -44,232.16	\$ -44,737.39
(MAS) GASTOS NO DEDUCIBLES	\$ -	\$ -
BASE IMPONIBLE PARA CALCULO DE IMP. A LA RENTA	\$ -44,232.16	\$ -44,737.39
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$ -	\$ -
GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	\$ 3,575.54	\$ 3,910.19
(-) ANTICIPO MINIMO CANCELADO	\$ -3,315.94	\$ -3,617.42
(-) CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR IR	\$ -259.60	\$ -293.01
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	\$ -	\$ -

p. 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).

La remuneración del personal clave de la gerencia durante el ejercicio 2016 fue de US\$ 14.000,00.

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

La junta de accionistas, reunida el día 31 de marzo de abril de 2017, resolvió que la pérdida registrada en el ejercicio 2016 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 31 de marzo de 2017. Los estados financieros fueron auditados por el Ing. Freddy Verdezoto, quien emitió el informe de auditoría sin salvedades el ___ de abril de 2017.