



Av. Roberto Crespo s/n y Av. 27 de Febrero, Condominio La Arboleda - Casa 3
(frente a la estación de bomberos) Telfs.: 281-2117 / 288-8851

Legal - Tributario - Contable - Empresarial - Auditorías

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Informe de los auditores independientes

Referencia a los Estados Financieros

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios de patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

CON CIERRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

Abreviaturas usadas:

USDS. Dólar estadounidense

IESB. Instituto Ecuatoriano de Registro Social

NIIF. Normas Internacionales de Información Financiera

SRE. Servicio de Rentas Internas

UAF. Unidad de Análisis Financiero

Cuenca, 28 de abril del 2017

A la dirección de:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Dirección de PROINZETA CIA. LTDA.

PROINZETA CIA. LTDA.

En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el presente documento, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación

Sobre los estados financieros

de PROINZETA CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2016, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Se ha finalizado la auditoría a los estados financieros de PROINZETA CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Las cifras de los estados financieros de PROINZETA CIA. LTDA., por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 son presentados adjuntos únicamente como información comparativa.

Registro en la
Superintendencia
De Compañías, 582

Gerente General

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE
2016 DE PROINZETA CIA. LTDA.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Dirección de PROINZETA CIA. LTDA.

NOTA 1 - ANTECEDENTES

Opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el presente documento, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROINZETA CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2016, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

KASCLAAUDITORIAS CIA. LTDA.
N° De Registro en la
Superintendencia
De Compañías: 982

Ing. Ma. de Lourdes Mosquera
Gerente General

00274 95 ECU

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 DE PROINZETA CIA. LTDA.

El presente informe fue elaborado en conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

NOTA 1 - ANTECEDENTES

Proinzeta Cia. Ltda, Fue creada el 17 de febrero del 2013 ante el notario primero del Cantón Cañar, su objeto social es la Planificación, diseño, administración, construcción, compra y venta de inmuebles y todo tipo de proyectos arquitectónicos y urbanísticos como: Fraccionamientos y/o lotizaciones, subdivisiones, edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar y multifamiliar como: Construcción de programas y conjuntos habitacionales, edificaciones destinadas a comercio, transporte, salud, educación administrativas, bancarias, turismo, cultura, servicio público, en general todo tipo de transacciones y contratos de bienes inmuebles y la prestación de servicios relacionados con el ámbito inmobiliario en el territorio nacional, también la prestación de servicios y asesoramiento en las áreas inmobiliarias, la construcción de programas y conjuntos habitacionales, lotizaciones, edificios, casas unifamiliares, locales y centros comerciales, finalmente a la compra – venta, permuta de bienes raíces urbanos o rurales, desarrollar todas las actividades, actos y contratos permitidos por las leyes, que tenga relación al objeto social, también podrá realizar cuantas operaciones comerciales, industriales o financieras que se relaciones con sus fines y objetivos, tendrá una duración de cincuenta años, integran el capital JHONATAN ADRIAN ORDOÑEZ AMOROSO CON EL 30% equivalente a \$120.00, MILTON EDUARDO ORDOÑEZ GARATE con el 40% equivalente a \$160.00 Y MILTON ARTURO ORDOÑEZ AMOROSO con el 30% equivalente a \$120.00

NOTA 2 – FUNDAMENTO DE LA OPINION

La Auditoria realizada a los Estados Financieros de PROINZETA CIA. LTDA., se llevó a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

De conformidad con los requerimientos de ética aplicables relativos a la auditoría nuestro equipo de Auditores actúa de manera independiente.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida, proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

NOTA 3 – RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCION EN RELACION CON LOS ESTADOS FINANCIEROS.

El Gobierno y la administración de PROINZETA CIA. LTDA., es responsable de la preparación y presentación de sus estados financieros de acuerdo con el marco de información financiera aplicable, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y las normas de control interno que la dirección considere necesarias para permitir que la preparación de los mismos sean libres de incorrección material debida a fraude o error, los mismos presentarán razonablemente la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad reflejando fielmente los efectos de las transacciones de la misma.

En la preparación de los Estados Financieros consolidados, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la empresa o cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

NOTA 4 – RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error y emitir nuestra opinión sobre los mismos, basados en nuestra revisión conducida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe.

NOTA 5 – CUESTIONES DE MAYOR SIGNIFICATIVIDAD

En cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, hemos entregado la "Comunicación de deficiencias en el control interno" documento que contiene el detalle de la revisión, observaciones y sugerencias respecto al proceso de control interno, contable y administrativo de la entidad, en el documento referido se ha comunicado en detalle sobre las cuentas principales. Adjuntamos detalle de cuentas con mayor significancia.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos correspondientes a esta clasificación al 31 de Diciembre del 2016 registran un valor de \$. 153.011,06

Obras en proceso

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía posee un saldo en la cuenta de Obras en proceso de USD \$ 1.026.868,51

Vehículos

Al 31 de diciembre del año 2016 el saldo correspondiente a esta cuenta es de USD \$ 21.421,97

Impuestos Anticipados

La compañía al 31 de diciembre registra en Impuestos Anticipados un saldo de USD \$ 20.802,45

Proveedores

La compañía al 31 de diciembre registra en Proveedores un saldo de USD \$ 16.543,55

Préstamos de Socios

La compañía al 31 de diciembre registra en Prestamos Socios un saldo de USD \$ 1.210.343,00

Ingresos

El total de ingresos correspondiente al año 2016 es de USD \$ 327.321,40 de los cuales el 98% son operativos.

Costos y Gastos

El total de costos de venta que registra la empresa es de \$ 294.440,78 y los gastos suman \$ 28.953,69

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Se detalla el efectivo disponible en caja y depósitos a la vista en bancos.

NOTA 7 – EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO

Como parte de nuestra responsabilidad de obtener evidencia suficiente y adecuada para concluir sobre lo adecuado de la utilización por parte de la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento para la preparación de los estados financieros, en nuestra opinión y considerando en base a la NIA 200 los posibles efectos de las limitaciones inherentes a nuestra capacidad, nos pronunciamos en referencia y resaltamos que la Entidad realiza en la actualidad sus actividades en proyección a mantenerse en funcionamiento.

Inventarios, Planta y Equipo

NOTA 8 – COMUNICACIÓN CON LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD

Durante el examen realizado se han efectuado de manera oportuna en coordinación con el personal involucrado en la administración de la Entidad. No han existido dificultades significativas respecto a este tema.

NOTA 9 – PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

POLITICAS CONTABLES PROINZETA CIA. LTDA.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Se denomina al efectivo disponible en caja y depósitos a la vista en bancos.

Cuentas por Cobrar No Relacionados Esta cuenta refleja las cuentas por cobrar que mantiene la compañía a sus clientes por la venta de producto.

Inventarios

Los inventarios se registran bajo una clasificación de cuentas según su naturaleza. El costo de los inventarios se determina por los costos de compra y otros costos directos según corresponda.

Propiedades, Planta y Equipo

Cuentas por Pagar No corrientes.

Estas partidas se miden al costo menos el valor de su depreciación acumulada aplicando el método de depreciación lineal, el cual se determina del costo histórico del bien menos su valor residual, considerando lo establecido en el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno: o Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcasas y similares 5% anual. *Compañías: en registro al fondo de Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles 10% anual. Vehículos al 20% del capital*

Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil 20% anual.

Equipos de cómputo y software 33% anual.

Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias

Cuentas y Documentos por Pagar Locales

Los ingresos por actividades ordinarias proceden de las operaciones de venta y

En esta cuenta registra las cuentas por pagar a proveedores a corto plazo, por los bienes o servicios prestados que deberá estar respectivamente soportado. *El depósito*

comercial, se provisiona a su respectivo período respectivo.

Beneficios Sociales por Pagar o Décimo Tercer y Cuarto Sueldo

Se provisiona mensualmente y se paga de acuerdo a la legislación vigente.

Participación a Trabajadores en las utilidades

con el propósito de el incentivo en que

De la utilidad contable anual se calcula el 15% para pago de utilidades a los empleados, según lo que establece la legislación ecuatoriana vigente.

Vacaciones

El beneficio de vacaciones al personal se provisiona mensualmente y se registra sobre la base devengada.

COMPONENTE ESTADOS FINANCIEROS**Otras cuentas por Pagar No corrientes**

Subcuenta 475 de balances del 2018 y 2019 respectivamente

En esta partida refleja las cuentas por pagar a largo plazo, considerando obligaciones por pagar mayores a un año calendario.

Reservas Legal Conforme al Art. 109 de la Ley de Compañías, se registra un fondo de reserva legal del 5% hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital social.

Reconocimiento de Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias proceden de las operaciones de venta y entrega del producto a través del documento respaldo que constituye la Escritura de Compra-Venta y que formaliza la transferencia del bien. Una vez receiptado el deposito correspondiente, se procede a su registro contable respectivo.

Costos y Gastos

Estas partidas se registran al costo histórico y son reconocidos en el momento en que incurren, siendo independiente la fecha que se realiza el pago.

COMPARATIVO ESTADOS FINANCIEROS

PROINZETA CIA. LTDA.

Con cierre al 31 de diciembre del 2015 y 2016 respectivamente

Balance General			
CODIGO	ACTIVO	2015	2016
CORRIENTE			
1010101	CAJA	\$ 200,00	\$ 500,00
1010102	BANCOS	\$ 5.303,87	\$ 152.511,06
1010202	ANTICIPO PROVEEDORES	\$ 1.250,00	\$ -
1010308	OBRAS EN PROCESO	\$ 1.647.982,48	\$ 1.026.868,51
FIJO DEPRECIABLES			
1020109	VEHICULOS	\$ -	\$ 23.802,19
1020112	(DEPRECIACION ACUMULADA)	\$ -	\$ (2.380,22)
DIFERIDO			
IMPUESTOS ANTICIPADOS			
1010501	IVA PAGADO	\$ -	\$ 11.282,57
1010503	ANTICIPO RENTA	\$ -	\$ 9.519,88
TOTAL ACTIVO		\$ 1.654.736,35	\$ 1.222.103,99
PASIVO			
CORRIENTE			
2010301	PROVEEDORES	\$ -	\$ 16.543,55
201070407	PRESTAMO SOCIOS	\$ 1.655.940,75	\$ 1.210.343,00
201070405	15% TRAB X PAGAR	\$ 695,39	\$ 589,04
201070105	I.RENTA X PAGAR	\$ 866,91	\$ 734,33
201070102	RETENCIONES IVA X PAGAR	\$ 706,67	\$ 82,97
201070103	RETENCIONES RENTA X PA	\$ 375,55	\$ 95,33
201070201	IESS APORTE PERS X PAGAR	\$ -	\$ 151,20
201070204	IESS PRESTAMOS X PAGAR	\$ -	\$ 448,15
TOTAL PASIVO		\$ 1.658.585,27	\$ 1.228.987,57
PATRIMONIO			
30101	CAPITAL SOCIAL	\$ 400,00	\$ 400,00
30401	RESERVA LEGAL	\$ 46,36	\$ 1.243,29
30602	PERDIDA ACUMULADA	\$ (8.931,18)	\$ (10.870,06)
30701	UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 4.635,90	\$ 2.343,20
TOTAL PATRIMONIO		\$ 3.848,92	\$ (6.883,58)

Estado de Resultados			
Codigo	Cuentas Contables	2015	2016
41010101	VENTAS	\$ 484.800,00	\$ 322.000,00
41030105	INTERESES GANADOS		\$ 5.321,40
	(-) COSTO DE VENTAS	\$ 410.960,48	\$ 294.440,78
	(-) GASTOS GENERALES	\$ 37.401,22	\$ 2.380,22
510401	DEPRECIACION PROPIEDAD PLANTA Y EQ		\$ 2.380,22
510409	IVA DEVENGADO AL GASTO	\$ 37.401,22	
	(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 31.802,40	\$ 26.573,47
510201	SUELDOS	\$ 19.200,00	\$ 19.200,00
510208	BENEFICIOS SOCIALES	\$ 2.967,35	\$ 1.966,00
520105	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS		\$ 1.800,00
520106	SERVICIOS PRESTADOS	\$ 4.275,00	
510205	APORTE PATRONAL	\$ 3.740,80	\$ 2.140,80
510206	FONDOS DE RESERVA	\$ 1.619,25	\$ 1.466,67
	TOTAL GASTOS	\$ 69.203,62	\$ 28.953,69
30701	GANANCIA NETA DEL PERIODO	\$ 4.635,90	\$ 3.926,93
	15% TRABAJADORES	\$ 695,39	\$ 589,04
	UTILIDAD ANTES DE IR.	\$ 3.940,52	\$ 3.337,89
	22% IMPUESTO A LA RENTA	\$ 866,91	\$ 734,34
	UTILIDAD NETA	\$ 3.073,60	\$ 2.603,55
	10% RESERVAS	\$ -	\$ 260,36
	UTILIDAD LIQ.	\$ 3.073,60	\$ 2.343,20

Estado de cambios en el Patrimonio

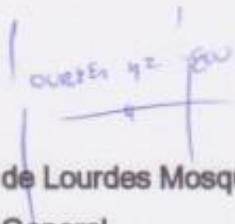
Detalle	Capital Social	Reserva Legal	Aportes socios para futuras capitalizaciones	Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2015	\$ 400,00	\$ 46,36	\$ -	\$ (8.931,18)	\$ (8.484,82)
Resultado integral del año				\$ 4.635,90	\$ 4.635,90
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 400,00	\$ 46,36	\$ -	\$ (4.295,28)	\$ (3.848,92)
Registro de fondo de reserva legal	\$ -	\$ 1.196,93	\$ -	\$ (1.196,93)	\$ -
Ajuste contabilizacion de cierre año 2016	\$ -			\$ (5.377,86)	\$ (5.377,86)
Resultado integral del año	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.343,20	\$ 2.343,20
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 400,00	\$ 1.243,29	\$ -	\$ (8.526,87)	\$ (6.883,58)

Estado de Flujos del Efectivo	
Detalle	Valor USDs
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	\$ 142.185,79
Clases de cobros por actividades de operación	\$ 322.000,00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	\$ 322.000,00
Clases de pagos por actividades de operación	\$ (179.814,21)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	\$ (147.736,87)
Pagos a y por cuenta de los empleados	\$ (26.573,47)
Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ (5.503,87)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	\$ 5.321,40
Intereses recibidos	\$ 5.321,40
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	\$ -
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	\$ 147.507,19
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	\$ 5.503,87
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	\$ 153.011,06

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	\$ 3.926,93
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	\$ 3.703,59
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	\$ 2.380,22
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	\$ -
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	\$ 734,33
Ajustes por gasto por participación trabajadores	\$ 589,04
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	\$ -
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	\$ 134.555,27
(Incremento) disminución en inventarios	\$ 134.555,27
(Incremento) disminución en otros activos	
Incremento (disminución) en otros pasivos	
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	\$ 142.185,79

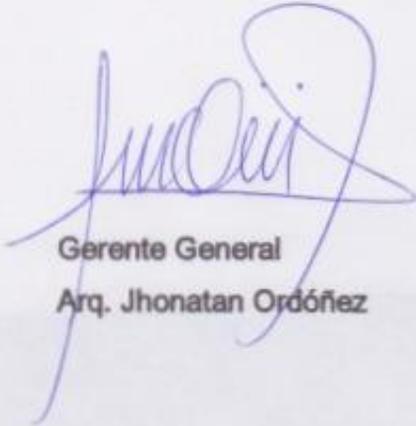
Para constancia de la entrega – recepción del presente informe, suscriben

KASCLAAUDITORIAS CIA. LTDA.
N° De Registro en la
Superintendencia
De Compañías: 982



Ing. Ma. de Lourdes Mosquera
Gerente General

PROINZETA
CIA. LTDA.



Gerente General
Arq. Jhonatan Ordóñez

**ALCANCE AL INFORME DE
AUDITORIA EXTERNA**

PROINZETA CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2016

Señores Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

De conformidad a lo estipulado en la resolución No. SCVS.DNPLA.15.005 del 30 de Abril del 2015, el suscrito Kasclaauditorias Cia. Ltda., en calidad de Auditor Externo, según número de registro en la Superintendencia de Compañías N° 982, presenta este alcance al informe de auditoría a los Estados Financieros por el año terminado 2016, el mismo que se realiza en cumplimiento del artículo 318 de la Ley de Compañías que determina que las compañías nacionales, las sucursales de compañías, otras empresas extranjeras organizadas como personas jurídicas, y las asociaciones que estas formen cuyos activos excedan del monto que fije por Resolución la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deberán contar con el informe anual de auditoría externa sobre los estados financieros; y en base a lo establecido en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedido mediante Resolución N° SCV.DSC.14.009., del 18 de julio de 2014, publicada en el Registro Oficial N° 292, se procedió a verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por la empresa PROINZETA CIA. LTDA, en condición de obligada para la prevención de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras.

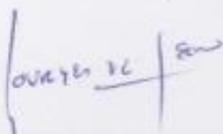
Por lo expuesto se informa que durante el año 2016 la empresa PROINZETA CIA. LTDA, ha realizado actividades relacionadas con la compra, venta y/o transferencia de bienes inmuebles de los cuales provienen sus ingresos operacionales y de la revisión realizada, no hemos obtenido evidencia que sustente el cumplimiento de envío de reporte de transacciones u operaciones cuya cuantía sea igual o inferior a US \$ 10.000 incluyendo transacciones y operaciones múltiples, en su conjunto.

PROINZETA CIA. LTDA., tiene implementado manuales de políticas y procedimientos para el control, y mecanismos para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos en las bolsas de valores, casa de valores y administradoras de fondos y fideicomisos.

Recomendamos a la Entidad acatar la RESOLUCIÓN UAF-DG-SO-2016-0001 unidad de análisis financiero consejo nacional contra el lavado de activos, que expide el Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAF, catalogados como actividades y profesiones no financieras designadas (APNFD's) y publicada en el Registro Oficial No. 743 del 28 de abril del 2016.

El presente alcance es parte integral del informe de Auditoria Externa del año 2016 presentado.

KASCLAAUDITORIAS CIA. LTDA.
N° De Registro en la
Superintendencia
De Compañías: 982



Ing. María de Lourdes Mosquera
GERENTE GENERAL