

PROINVI S.A.

CONTENIDO

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

- Estado de Situación (Comparativos)
- Estado de Resultados (Comparativos)

ANÁLISIS DEL HABER SOCIAL

- Extracto del Acta de Constitución
- Extracto de los Estatutos
- Examen del Libro de Acciones

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

- Evolución del Patrimonio
- Estado de Flujo de Efectivo

RESUMEN DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- Activos
- Pasivos
- Patrimonio

ANÁLISIS FINANCIERO

- Relaciones Evaluatorias

PROINVI S.A.

DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y GERENTE GENERAL
DE PROINVI S. A. CUENCA, 16 DE ABRIL DE 2015.

He auditado los estados financieros de la compañía PROINVI S. A. Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, en Cuenca, 16 de abril de 2015; he emitido el informe que contiene una opinión sin salvedades, sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.

La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA y con el propósito de formarme una opinión sobre los estados financieros mencionados.

Estas normas requieren que una Auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluyen el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una Auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimiento de las normas legales que sean aplicables a la empresa auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera y los resultados de las operaciones presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectúe pruebas de sus operaciones de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA y determiné el mantenimiento de los registros contables de la compañía de acuerdo a las disposiciones de la Ley y sus Reglamentos.

El cumplimiento por parte de la compañía de las obligaciones tributarias, así como los criterios de aplicación de las normas tributarias, son de responsabilidad de su administración.

La preparación de los estados financieros y los criterios de aplicación de las normas contables son de responsabilidad de la compañía.

Los anexos se sujetan a las pruebas selectivas y otros procedimientos de Auditoría aplicados en este examen de los estados financieros ya indicados, y se encuentran presentados de una manera razonable.

Atentamente,

Ing. Com. Gustavo León
Auditor Externo
Resolución No. SCRNAE 014
Mat. No 8259

PROINVI S.A.
ESTADO DE SITUACION COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

DETALLE	AÑOS		VARIACION	%	RAZON	
	2014	2013			(+)	(-)
ACTIVO						
CORRIENTE						
CAJA	102,97	13,06	89,91			
BANCOS	708,17	356,58	351,59	98,60		1,99
ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00				
DECTOS Y CTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELAC	35.161,99	225.391,50	190.229,51		84,40	0,16
ANTICIPO A PROVEEDORES	14.765,75	27.384,79	12.619,04		46,08	0,54
PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	-11.374,90	-11.232,21	142,69		-1,27	1,01
DECTOS Y CTAS POR COBRAR	0,00	171.718,05	171.718,05		100,00	0,00
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	155.703,43	141.884,01	13.819,42	9,74		1,10
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	12.062,15	1.198,83	10.863,32	906,16		10,06
	<u>207.129,56</u>	<u>556.701,55</u>	<u>349.571,99</u>		<u>62,79</u>	<u>0,37</u>
OTROS ACTIVOS						
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	472.195,87	0,00				
ACTIVOS MANTENIDOS PARA LA VENTA	5.135,93	0,00				
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	0,00	2.183,59	2.183,59		100,00	0,00
	<u>477.331,80</u>	<u>2.183,59</u>	<u>475.148,21</u>		<u>21.759,96</u>	<u>218,60</u>
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO						
EDIFICIOS	1.639.918,74	1.569.910,76	70.007,98	4,46		1,04
DEP. ACUM. EDIFICIOS	175.464,30	175.464,30				
EQUIPO DE COMPUTACION	4.064,15	1.892,53	2.171,62	114,75		2,15
DEP. ACUM. EQUIPO DE COMPUTACION	686,53	849,35	162,82		19,17	0,81
MUEBLES Y ENSERES	24.784,27	225.382,00	200.597,73		89,00	0,11
DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	4.221,39	43.212,28	38.990,89		90,23	0,10
MAQUINARIA Y EQUIPO	23.639,96	1.738,89	21.901,07	1.259,49		13,59
DEP. ACUM. MAQUINARIA Y EQUIPO	1.152,24	176,16	976,08	554,09		6,54
INSTALACIONES	0,00	538,42	538,42		100,00	0,00
VEHICULOS	5.000,00	5.000,00				
DEP. ACUM. VEHICULOS	787,92	587,88	200,04	34,03		1,34
OTRAS PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	8.687,77	7.889,79	797,98	10,11		1,10
DEP. ACUM. OTRAS PROP. PLANTAS Y EQUIP	2.296,71	791,55	1.505,16	190,15		2,90
	<u>1.521.485,80</u>	<u>1.591.270,87</u>	<u>69.785,07</u>		<u>4,39</u>	<u>0,96</u>
TOTAL ACTIVO	<u>2.205.947,16</u>	<u>2.150.156,01</u>	<u>55.791,15</u>	2,59		1,03

NOTA 1.4.1

	AÑOS		VARIACION		%		RAZON	
	2014	2013	(+)	(-)	(+)	(-)	(+)	(-)
PASIVO								
CORRIENTE								
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES	80.819,17	39.766,74	41.052,43		103,23		2,03	
BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS Y OBREROS	13.256,36	6.637,16	6.619,20		99,73		2,00	
ADMINISTRACION TRIBUTARIA POR PAGAR	15.293,76	3.609,11	11.684,65		323,75		4,24	
IBES POR PAGAR	2.304,75	1.465,69	839,06		57,25		1,57	
OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS	10.462,19	0,00	10.462,19					
ANTICIPO DE CLIENTES	1.764,34	323.585,19		321.820,85		99,45		183,40
	<u>123.900,57</u>	<u>375.063,89</u>		<u>251.163,32</u>		<u>66,97</u>		<u>3,03</u>
PRESTAMO LARGO PLAZO								
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	312.887,24	858.508,86		545.621,62		63,55		2,74
ANTICIPO DE CLIENTES	323.494,63	0,00						
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS	1.113.419,37	891.929,23	221.490,14		34,83		1,25	
	<u>1.749.801,24</u>	<u>1.750.438,09</u>		<u>636,85</u>		<u>0,04</u>		<u>1,00</u>
TOTAL PASIVO	<u>1.873.701,81</u>	<u>2.125.501,98</u>		<u>251.800,17</u>		<u>11,85</u>		<u>1,13</u>
PATRIMONIO								
CAPITAL SUSCRITO	615.000,00	5.000,00	610.000,00		12.200,00		123,00	
APORTE FUTURA CAPITALIZACION	0,00	307.398,79		307.398,79		100,00		
RESERVA LEGAL	4.385,91	2.135,00	2.250,91		105,43		2,05	
RESULTADOS ACUMULADOS	-307.398,79	-296.064,31	11.334,48				-3,83	
RESULTADO DEL EJERCICIO	20.258,23	6.197,61	14.060,62		226,87		3,27	
	<u>332.245,35</u>	<u>24.667,09</u>	<u>307.578,26</u>		<u>1.246,92</u>		<u>13,47</u>	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	<u>2.205.947,16</u>	<u>2.150.169,07</u>		<u>55.778,09</u>		<u>2,59</u>		<u>1,03</u>

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PROINVI S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

DETALLE	AÑOS		VARIACION (*)	%	RAZON	
	2014	2013			(*)	(**)
INGRESOS						
VENTAS	554.088,06	340.897,95	213190,11	62,54		1,63
TOTAL DE INGRESOS	<u>554.088,06</u>	<u>340.897,95</u>	<u>213190,11</u>	<u>62,54</u>		<u>1,63</u>
GASTOS OPERACIONALES						
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	343.215,38	216.560,29	126655,09	58,48		1,58
GASTOS DE VENTAS	119.702,46	100.348,08	19354,38	19,29		1,19
GASTOS FINANCIEROS	96.432,41	124.345,77	27913,36	22,45		0,78
	<u>559.350,25</u>	<u>441.254,14</u>	<u>118096,11</u>	<u>26,76</u>		<u>1,27</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>-5.262,19</u>	<u>-100.356,19</u>	<u>95094</u>	<u>-94,76</u>		<u>0,05</u>
OTROS INGRESOS	39.212,62	110.742,66	71530,04	64,59		0,35
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	<u>33.950,43</u>	<u>10.386,47</u>	<u>23563,96</u>	<u>226,87</u>		<u>3,27</u>
IMPUESTOS Y OTROS	13.692,20	0,00	13692,2	95,04		1,95
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>20.258,23</u>	<u>10.386,47</u>	<u>9871,76</u>			

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Maria Amparo
Sra. Villavicencio V. Métrica A
Gerente General

[Firma]
CPA. Edita Surrutigo
Contadora

PROINVI S.A.

EXTRACTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NOMBRE:	PROINVI S.A.
ORGANIZADA:	El 6 de abril de 2005, de acuerdo a las Leyes del Ecuador.
DOMICILIO:	Ciudad de Loja, Provincia del Loja, País – Ecuador.
DURACIÓN:	20 años contados desde la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.
FINALIDAD:	La Compañía tiene por objeto el establecimiento, administración, gestión y arrendamientos de centros y locales comerciales, la actividad de importación, exportación, agenciamiento representaciones, distribuciones relacionadas con su objeto social.
CAPITAL SUSCRITO:	El Capital Suscrito es de \$ 615.000.00 dólares americanos, según escritura del 26 de noviembre de 2014

Fuente: Archivo de la Empresa.

PROINVI S.A.

EXTRACTO DE LOS ESTATUTOS

JUNTA GENERAL

La Junta General de Accionistas es el organismo supremo de la compañía, tiene plenos poderes para resolver todos los asuntos relacionados con los negocios sociales así como el desarrollo de la empresa, nombra al Presidentes Ejecutivos, Gerente General y al Comisario.

PRESIDENTE EJECUTIVO

Será elegido para un periodo de 2 años por la Junta General, entre sus atribuciones y deberes son: presidir sesiones y cumplir y hacer cumplir las resoluciones de la Junta General de Accionistas, supervisar el manejo financiero de la empresa, en otras, que señale la Ley de Compañías.

GERENTE.

Será designado por la Junta General de Accionistas y tendrá una duración de 2 años. Representará a la Compañía en forma legal, judicial y extrajudicial, administrar la Compañía, dirigir la gestión económico-financiera de la compañía, presentar el Balance General anual, Estado de Pérdidas y Ganancias, entre otros, sin más limitaciones que las señaladas en la Ley y Estatutos.

Fuente: Archivo de la Empresa.

PROINVI S.A.						
CUADRO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO						
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014						
DETALLE	CAPITAL SUSCRITO	APORTE FUTURA CAPITALIZ.	RESERVA LEGAL.	RESULTADOS ACUM.	RESULTADO DEL EJER.	PATRIMONIO 2013 2014
SALDO AL 1 DE ENERO DE 2014	5.000,00	307.398,79	2.135,00	-296.064,31	6.197,61	
MOVIMIENTO		-307.398,79	2.250,91	3.328,45	164,00	
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	615.000,00	0,00	4.385,91	-307.398,79	20.258,23	332.245,35
						24.667,09

EL PATRIMONIO INCREMENTA EN 1,247 % CON RELACION AL PERIODO ANTERIOR
 LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

PROINVI S.A.

**LISTA DE ACCIONISTAS DE LA EMPRESA DE
"PROINVI S.A."**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

NOMBRES	CAPITAL SUSCRITO	%
VILLAVICENCIO VALAREZO DANIELA NICOL	614,385.00	99.90
TENORIO MORA LIBIA NIEMI	615.00	0.10
SUMAN:	\$ 615,000.00	100 %

PROINVI S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

	<i>DOLARES</i>
INCREMENTO NETO(DISMINUCION)EN EL EFECTIVO EQUIVALENTESAL DE EFECTIVO	
ANTES DE LOS EFECTOS DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	441,50
Flujo de efectivo procedente de (utilizados en) actividades de operación	249.835,90
Clases de Cobros por actividades de operación	777.168,21
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	777.168,21
Clases de Pagos por actividades de operación	-412.703,33
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-262.852,31
Pagos a y por cuenta de los empleados	-140.528,55
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las p	-9.322,47
Otros pagos por actividades de operación	
Intereses pagados	-96.432,41
Impuesto a las ganancias pagadas	-13.104,01
Otras entradas (salidas) de efectivo	-5.092,56
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de operación	249.835,90
Flujo de efectivo procedente de actividades de inversión	62.824,89
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	69.785,07
Compra de otros activos a largo plazo	-300.477,82
Otras entradas (salidas) de efectivo	293.517,64
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de inversión	62.824,89
Flujo de efectivo procedente de actividades de financiamiento	-312.219,29
Financiación por préstamos a largo plazo	231.952,33
Pagos de préstamos	-742.893,24
Compra de otros activos a largo plazo	
Otras entradas (salidas) de efectivo	198.721,62
Flujo de efectivo neto procedente de actividades de financiamiento	-312.219,29
INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	441,50
EFECTIVO E EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	369,64
EFECTIVO E EQUIVALENTE AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	811,14

1. PRINCIPIOS Y POLITICAS CONTABLES

Resumimos los principios y políticas contables aplicadas por la administración de la empresa, la preparación de los Estados Financieros sobre la base de acumulación conforme a las normas de contabilidad y disposiciones legales emitidas por La Superintendencia de Compañías, el SRI y Organismos de Control en la República del Ecuador. En resumen, los Estados Financieros son preparados en forma uniforme con relación al período anterior, las cuentas contables se agrupan de acuerdo a su naturaleza, la empresa requiere del Departamento de Contabilidad para la presentación de los Estados Financieros mensualmente, que contabilidad presente informes para Gerencia oportunamente, que los Estados Financieros sean aplicados de acuerdo a los Principios de Contabilidad de General Aceptación, que las obligaciones de impuestos y patronales sean cancelados oportunamente, que las cuentas por cobrar y pagar sean canceladas a su vencimiento y los saldos sean reales, que se cumpla con todos disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas, que el Contador se mantenga actualizado en las nuevas Normas y Leyes Tributarias y Laborales que se dicten en el periodo y que los Estados Financieros presenten la situación real de sus Activos, Pasivos, Patrimonio, Ingresos y Egresos.

1. BASES DE PRESENTACIÓN

La empresa prepara los Estados Financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley de Régimen Tributario interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. ACTIVOS

1.1. DISPONIBLE

Este grupo de cuentas está conformado por el efectivo en Caja y Bancos, que la empresa mantiene para su actividad económica. La empresa realiza arquezos de caja y conciliaciones bancarias mensualmente. El movimiento y control se lleva en los respectivos libros de contabilidad. El saldo verificado al 31 de Diciembre del 2014 suman:

CAJA	102,97
BANCOS	<u>708,17</u>
SUMA S	<u>811,14</u>

1.2. EXIGIBLE

Representan las obligaciones de clientes, empleados y otros a corto plazo, que la empresa tiene que cobrar. El registro y control se lleva en libros principales y auxiliares que presentan los saldos reales. Los mismos que al 31 de diciembre del 2014 suman:

DCTOS Y CTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELAC.	35.161,99
ANTICIPO A PROVEEDORES	14.765,75
PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	-11.374,90
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	155.703,43
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	<u>12.062,15</u>
SUMAN:	S <u>206.318,42</u>

NOTA 1.2.1

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

CREDITO TRIBUTARIO IVA	64.106,45
ANTICIPO RETENCIONES IMP. RENTA 1%	17,77
ANTICIPO RETENCIONES IMP. RENTA 2%	2.141,48
ANTICIPO RETENCIONES IMP. RENTA 8%	26.362,33
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	<u>63.075,40</u>
SUMAN:	S <u>155.703,43</u>

1.3. OTROS ACTIVOS

Este grupo está conformado por Seguros Pre-pagados al 31 de diciembre de 2014 suman:

SEGUROS PREPAGADOS	<u>2.453,87</u>
SUMAN: S	<u>2.453,87</u>

1.4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Está constituido por los bienes muebles e inmuebles de propiedad de la empresa. Los activos están bajo el control de los registros respecto. Durante el periodo no se han revaluado los activos. El saldo al 31 de diciembre del 2014 suman: \$ 1.521.485.80

DEPRECIABLES	COSTO	DEP. ACUM. PERIODO	DEP. ACUM.	VALOR LIBROS	%
EDIFICIOS	1.639.918,74	0,00	175.464,30	1.464.454,44	5%
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	4.064,15	165,82	686,53	3.377,62	33%
MUEBLES Y ENSERES	24.784,27	0,00	4.221,39	20.562,88	10%
MAQUINARIA Y EQUIPO	23.639,96	976,08	1.152,24	22.487,72	10%
VEHÍCULOS	5.000,00	200,04	787,92	4.212,08	20%
OTRAS PROP. PLANTA Y EQUIP.	8.687,77	1.505,16	2.296,71	6.391,06	10%
TOTAL AL 31 DE DIC 2013:	1.706.094,89		184.609,09	1.521.485,80	

2. PASIVOS

2.1. EXIGIBLE

Representan las obligaciones a proveedores y otras instituciones que la empresa tiene que cancelar. Su registro y control se lleva en libros principales y auxiliares de contabilidad. El saldo al 31 de diciembre del 2014 suman:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES	80.819,17
BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS Y OBREROS	13.256,36
ADMINISTRACION TRIBUTARIA POR PAGAR	15.293,76
IESS POR PAGAR	2.304,75
OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS	10.462,19
ANTICIPO DE CLIENTES	1.764,34
SUMAN:	\$ 123.900,57

2.2. LARGO PLAZO

Este grupo al 31 de diciembre de 2014, suman: \$ 1.750.438,09.

CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	312.887,24
ANTICIPO CLIENTES	323.494,63
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS	1.113.419,37
SUMAN:	\$ 1.749.801,24

La cuenta Cuentas por Pagar relacionadas corresponde a Cuentas por pagar a Terceros y a Socios.

OBLIGACIONES INSTITUCIONES FINANCIERAS

INST. FINANCIERA	FECHA/ EMISIÓN	FECHA/ VENCIM.	VALOR	INTERES ANUAL
BANCO DE LOJA	2007/09/07	2018/01/12	723.350,74	11,57%
BANCO DE LOJA	2014/06/26	2019/06/25	291.482,88	8,95
BANCO DE LOJA	2014/07/08	2019/07/08	98.585,75	8,95
TOTAL DE INVERSIONES S			S	1.113.419,37

ANTICIPO CLIENTES:

Garantías recibidas Clientes	30.000,00
Anticipo de clientes por servicios	293.494,63
SUMAN S	323494,63

Crédito	OBLIGACION DIRECTA		C. ORIGINAL	C. REDUCIDO
	F. EMISION	F. VENCIMIENTO		
1010042475	07/09/2007	12/01/2018	1.650.000,00	723.350,74
1010155416	26/06/2014	25/06/2019	300.000,00	291.482,88
1010156501	08/07/2014	08/07/2019	100.000,00	98.585,75
TOTAL			2.050.000,00	1.113.419,37

LISTA DE CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Asiento	Emitido	Referencia	Saldo	Interés
140800341	31/08/2014	CUEVA CUEVA JULIA LUCRECIA	24.500,00	0%
141000273	31/10/2014	CUEVA CUEVA JULIA LUCRECIA	216.517,98	0%
		Por pagar:	241.017,98	
120100118	01/01/2012	LUZ IBELIA CUEVA CUEVA	2.500,00	0%
		Por pagar:	2.500,00	
140100227	01/01/2014	VILLAVICENCIO CUEVA FABRICIO	397,62	0%
		Por pagar:	397,62	
140800274	13/08/2014	VILLAVICENCIO CUEVA MAURO DIONICIO	14.441,17	0%
		Por pagar:	14.441,17	
140100228	15/01/2014	VILLAVICENCIO MEJIA JUAN VICENTE	7.500,00	0%
		Por pagar:	7.500,00	
			265.856,77	

Las obligaciones con Instituciones Financieras mantienen en Fideicomiso con la empresa Fideval S.A. dicho fideicomiso se constituyó mediante escritura pública otorgada el 24 de enero de 2005 ante el Dr. Galo Castro, Notario Quinto del Cantón Loja compareciendo por una parte Mauro Villavicencio Cueva, Mónica Valarezo T y PROINVI S.A., en calidad de Constituyentes y Beneficiarios Principales, el Banco de Loja como Beneficiario Secundario y el Sr. Gabriel Rodríguez como representante de Fondos Pichincha S.A. en calidad de Fiduciaria. La escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Loja con fecha 30 de enero de 2006.

A continuación se detalla los inmuebles que actualmente se garantizan las obligaciones adquiridas por los Constituyentes con Banco de Loja:

N°	DETALLE INMUEBLE	VALOR AVALUO	FECHA AVALUO
1	Lotes de terreno números 1 y 2 del Barrio El Valle, Av. Dalias del Zamora y Chone parroquia El Valle, en la Ciudad de Loja	606.122,50	05-jul-13
2	Inmueble construcción de 5 niveles, destinado al Centro Comercial	4.049.772,00	05-jul-13
	Subterráneo - Parqueaderos		
	Pl. Centro Comercial		
	Nivel 1 - Centro Comercial		
	Nivel 2 - Pabellón de Comidas, Cines y locales comerciales		
Nivel 3 - Discoteca, oficina y local comercial			
Nivel 4 - Oficinas y Bodega			
TOTAL INMUEBLES			4.745.894,50

3. PATRIMONIO

El Capital Suscrito de la empresa es de \$ 615.000,00, según escritura pública del 26 de noviembre de 2014. El patrimonio incrementa en 1.246,92 % con relación al año anterior. El saldo al 31 de diciembre del 2014 suman: \$ 332.245,35.

CAPITAL SUSCRITO	615.000,00
RESERVA LEGAL	4.385,91
RESULTADOS ACUMULADOS	-307.398,79
RESULTADO DEL EJERCICIO	20.258,23
SUMAN:	\$ 332.245,35

NOTA

En años anteriores no se han presentado medidas correctivas que ameriten cambios sustanciales en el presente informe.

OPINION DEL AUDITOR

La Auditoria fue practicada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria, luego de la práctica del examen, se comprobó el manejo adecuado de los mecanismos contables y administrativos, la presentación de los Estados Financieros y los resultados de sus operaciones se sujetan a los principios de Contabilidad de General Aceptación. Durante el examen efectúe pruebas de sus operaciones y determiné el mantenimiento de los registros contables, los que sirvieron para la presentación de los resultados finales a través de los Estados Financieros. La empresa se encuentra ejerciendo su actividad de acuerdo a su política de comercialización con el propósito de mejorar los resultados, los ingresos generados por las ventas se incrementan con relación al año anterior, se recomienda ampliar el radio de acción para mejorar, los gastos operacionales deben ser revisados para lograr reducir y consecuentemente mejorar los resultados en futuros periodos. Por lo expuesto la empresa se encuentra dentro de los parámetros normales de gestión y administración.

4. ANÁLISIS FINANCIERO

4.1. COCIENTE DE LIQUIDEZ

El índice indica que la empresa dispone de \$ 1,68 para cancelar cada \$ 1,00 de deuda. El cociente seco indica que dispone de \$ 0.01 para cada \$ 1,00 de deuda, la relación recomienda de 2 a 1.

4.2. MARGEN DE SEGURIDAD

Esta relación indica que con el capital de trabajo las deudas pueden ser pagadas, por consiguiente la empresa dispone de \$ 0.68 para cancelar cada \$ 1,00 de deuda.

4.3. INDICE DE RENTABILIDAD

El índice indica que por cada \$ 100 de capital propio invertido la empresa tiene una ganancia de \$ 3.30 %.

4.4. COSTO DE VENTAS

El índice del costo de ventas representa el 100.95 % con relación a las ventas. La empresa debe bajar el índice del costo de ventas

4.5. COCIENTE DE UTILIDAD

El índice indica que por cada 100 de ventas la empresa pierde \$ 95.00 de utilidad bruta y por utilidad neta gana \$ 3.66.

4.6. COCIENTE DE GASTOS

El índice indica que por cada \$ 100 de ventas, se gastó en Administración \$ 61.95, en ventas \$ 21.61 y financieros \$ 17.41.

5. COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES

5.1.

Luego de la práctica del examen, se pudo comprobar el manejo adecuado de los mecanismos contables y administrativos. El sistema de Contabilidad se sujeta a los principios de Contabilidad de General Aceptación.

5.2.

El capital adicional es objeto de capitalización y no puede ser distribuido como utilidades.

5.3.

Los estados comparativos demuestran los cambios que han sufrido las diferentes cuentas, permitiendo a la gerencia hacer un seguimiento del comportamiento de cada cuenta.

5.4.

Del Estado de Resultados Comparativo, se desprende el siguiente análisis del comportamiento de las cuentas componentes en el ejercicio de 2014:

Las ventas se han incrementado con relación al periodo anterior en razón del 62.54 %, como resultado de una mejor acción en el proceso de ventas.

El Costo de Ventas representa el 100.95 % con relación a las ventas, la empresa debe reducir el costo, minimizando los costos operacionales. El costo de producción con relación al año anterior se incrementa en 26.76 %.

Los Gasto Operacionales, son aquellos que la empresa realiza para el cumplimiento de su actividad, los Gastos de Administración se han incrementado con relación al año anterior en razón del 58.48 %, estos gasto han sido necesarios para el cumplimiento de su gestión.

Los Gasto de Ventas son aquellos que la empresa tiene que realizar para la gestión de ventas, estos gastos se han incrementado con relación al año anterior en razón del 19.29 % y los gastos financieros disminuyen en razón del 22.45 % Los Gastos Operacionales se incrementa con relación al periodo anterior en razón del 22.76 %.

La Utilidad del ejercicio se disminuye en razón del 94.76 % con relación al año anterior. Con relación a las ventas la empresa por Utilidad del ejercicio gana \$ 3.66 por cada \$ 100,00 de ventas.

La Utilidad Operacional disminuye con relación al año anterior en razón del 6.212.53 %. Con relación a las ventas, la empresa por Utilidad Operacional pierde \$ 29.44 por cada \$100,00 de ventas.

5.5

La preparación de los estados financieros y la aplicación de los principios contables son de responsabilidad de la empresa.

5.6

Con el propósito de verificar la consistencia del control interno, se aplicó cuestionarios de control interno, los mismos que fueron verificados, comprobando que el control interno ejercido por la empresa mantiene algunas debilidades que se recomienda corregir de inmediato.

- La empresa no dispone de un Organigrama, se recomienda elaborar.
- Se debe un elaborar un manual de funciones para los empleados.
- El Auditor Interno debe mantener programas de Control Interno, someter a pruebas e informar a la Gerencia de sus exámenes especiales por escrito.
- Los empleados que manejan dinero y/o bienes deben ser caucionados, dependiendo del volumen de manejo del dinero pueden ser garantías hipotecarias, cheque, póliza, letra de cambio, etc.
- Se recomienda elaborar comprobantes de Caja Chica impresos y numerados secuencialmente.
- Se debe practicar arqueos de caja sorpresivos y con frecuencia.
- Los valores negociables debe ser custodiados por una persona ajena a caja.

5.7

Durante el desarrollo del examen se verificó las conciliaciones bancarias, arqueos de caja y saldos de las cuentas por cobrar; estas prácticas ejercidas me ha dado la seguridad de que los recursos materiales y financieros son manejados adecuadamente.

5.8

Los activos que han terminado la vida útil por efecto de la depreciación se liquidarán y pasarán a mantener un control extracontable.

5.9

La empresa durante el período no dispone de activos intangibles, para verificar el estado de cumplimiento de las normas sobre derechos de autor.

5.10

Se adjunta los Estados Financieros del periodo de 2014, presentados por la empresa y que sirvieron para la elaboración del presente dictamen.

5.11

La empresa debe reportar las ventas a crédito a la Superintendencia de Compañías y la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP) para el control de ventas a crédito según resolución SC.DSC.G.13.011 publicada en el Registro Oficial No. 112 del 30 de octubre de 2014.

Para cumplir con esta obligación la empresa debe designar un Oficial de Cumplimiento (30 días desde la fecha de publicación del Registro Oficial); calificarse ante la Superintendencia de Compañías (60 días), definir políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento de terrorismo y otros delitos (90 días), implementar procesos para el conocimiento del cliente, del mercado, del empleado, etc. (120 días), procesos de monitoreo, alertas, análisis, reportes, para la aplicación de la normativa (150 días).

Emisión del código de ética y el manual para la prevención de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo y otros delitos (180 días).

La designación por primera vez, del oficial del cumplimiento puede ser efectuada por el Representante Legal de la Empresa, pero deberá ser conocido por la Junta General de Accionistas.

5.12

Los Sujetos obligados a informar, deberán obtener su respectivo código de registro en la Unidad de Análisis Financiera "UAF", en un plazo de 90 días contados a partir de la fecha de publicación de la Resolución de Notificación como sujetos obligados, que se encuentra publicado en la Página Web (www.uaf.gob.ec).

Los Sujetos obligados a informar, deberán designar un Oficial de Crédito.

Cuando el Oficial de cumplimiento se encuentre calificado por el Organismo Supervisor, el Representante Legal hará la designación remitiendo a la Unidad de Análisis Financiera "UAF", copia de la certificación.

El Oficial de Crédito debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Ser designado con Oficial de Cumplimiento por el Representante Legal.
- Estar en pleno goce de sus derechos civiles y políticos.
- Acreditar Título Universitario en Derecho, Economía, Administración, Contabilidad, Auditoría o Afines.
- No registrar antecedentes por la Comisión de Infractores a la Ley de Sustancias Estupefacientes y Psicotrópicas.
- Reportes de acuerdo a la Norma: El Oficial de Cumplimiento reportará a la Unidad de Análisis Financiera "UAF", los siguientes tipos de reportes:
Reporte de Operaciones o Transacciones Económicas Inusuales e Injustificadas, para este efecto se adjuntarán todos los sustentos del caso.
Reporte de Operaciones o Transacciones Individuales cuya cuantía sea igual o superior a Diez Mil Dólares Americanos, así como las transacciones

múltiples que en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizados en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de 30 días.

Reporte de no Existencia de Transacciones Económicas que no sean iguales o superiores al umbral legal.

Reporte de Transacciones Individuales propias, nacionales e internacionales, cuya cuantía sea igual o superior a Diez Mil Dólares Americanos, así como transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de 30 días.

INFORME DE LA OFICIAL DE CUMPLIMIENTO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA.LTDA. AL 31 DE DICIEMBRE NDE 2014

En calidad de Auditor Externo de la empresa Constructora PROINVI S.A. Con el objeto de dar cumplimiento a las disposiciones de la normativa de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas de la compañía PROINVI S.A. He revisado estos procedimientos que fueron referenciados y evaluados en la empresa sobre el cumplimiento de las medidas de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre de 2014.

La Oficial de Cumplimiento presenta a la Junta General de Socios los documentos y procedimientos a cumplir durante el periodo:

Manual para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Políticas, procedimientos y mecanismos de prevención.

Código de ética.

Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente

Programa de capacitación y el plan de trabajo para el 2014.

Estos documentos y procesos son aprobados por la Junta General de Socios por unanimidad y autorizan se proceda a ejercer el respectivo control de acuerdo a la normativa.

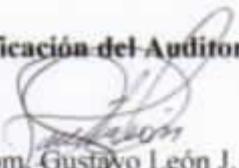
La oficial de cumplimiento informa de las actividades realizadas durante el periodo, en el área que corresponde al control de Unidad de Análisis Financiero. Con el propósito de verificar, se solicita los reportes de las operaciones y transacciones económicas que iguallen o superen el umbral, los mismos que han sido enviados a la UAF en el mes junio de 2014, en los cuales no se presentan ninguna observación.

También se verificó con sujeción a las normas de control que no ha sido necesario reportar ninguna operación inusual o injustificada.

Con relación a las ventas de servicios, la oficial de cumplimiento ha elaborado una hoja de control, la misma que ha sido reportada en medio magnético a la UAF.

Con fecha 6 de marzo de 2014, la Srta. Verónica de Lourdes Merino, que venía ejerciendo el cargo de Oficial de Cumplimiento ante la UAF, presenta la renuncia, la misma que es aceptada por la máxima autoridad de la empresa. Este particular es informado UAF el 10 de marzo de 2014, para que dicha entidad inactive los códigos y claves a ella entregados, en ausencia definitiva del oficial de cumplimiento, el representante legal debía haber designado luego de 30 días al nuevo oficial de cumplimiento. Recordamos que en caso de ausencia del oficial de cumplimiento titular, el oficial de cumplimiento suplente puede reportar por un periodo máximo de 30 días.

Identificación del Auditor:



Ing. Com. Gustavo León J.

Licencia Profesional No. 8295

Dirección Domiciliaria: CUENCA, Dir: Jorge Carrera A. 5 – 20 y José de la Cuadra

Telefax: 074107881.

Email: gusleon@etapanet.net