

# **PROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**(Junto con el Informe de los Auditores Independientes)**

## **INDICE:**

**Informe de los Auditores Independientes**

**Estados de Situación Financiera**

**Estados de Resultados Integrales**

**Estados de Cambios en el Patrimonio**

**Estados de Flujos de Efectivo**

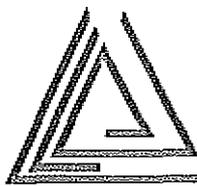
**Notas a los Estados Financieros**

## **ABREVIATURAS USADAS**

**US\$ – Dólares Estadounidenses**

**NIF – Normas Internacionales de Información Financiera**





**ACEVEDO & ASOCIADOS**

**AUDITORES Y ASESORES**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Quito, 17 de abril de 2017

A los Accionistas de PROINMOBILIARIA S.A.:

### **Informe sobre la auditoría a los estados financieros**

#### **Opinión con salvedades**

Hemos auditado los estados financieros de PROINMOBILIARIA S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROINMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre del 2016, y los estados de resultados integrales de sus operaciones, de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Fundamento de la opinión con salvedades**

Tal como se indica en la nota 19 a los estados financieros, los ingresos al 31 de diciembre del 2016 incluyen el valor de US\$ 469.235, que corresponden a una estimación efectuada por la administración de la compañía sobre los servicios de comisiones en ventas prestados durante el año 2016 y que serán facturados en el año 2017; a la fecha de emisión de este informe no hemos recibido la documentación que nos permita establecer si el ingreso reconocido en los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 cumple con los criterios de: a) El importe de los ingresos pueda medirse con fiabilidad, b) es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, c) el grado de realización de la transacción al periodo que se informa pueda ser medido con fiabilidad y d) los costos incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad. Debido a la falta de documentación soporte no nos es posible determinar la razonabilidad del ingreso y por consiguiente la cuenta por cobrar generada por un valor de US\$ 469.235.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### Fundamento de la opinión con salvedades (Continuación)

Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

### Párrafo de énfasis – Negocio en Marcha

Tal como se indica en la Nota 22 a los estados financieros, la compañía durante el año 2016 presenta pérdidas operacionales, ocasionadas básicamente por una disminución significativa de sus comisiones en ventas. La Administración de la compañía considera que las operaciones futuras, basadas en un incremento significativo de la comercialización de unidades habitacionales a través de los diferentes proyectos inmobiliarios a los que representa, serán suficientes para generar utilidades; sin embargo considerando los riesgos inherentes a la actividad relacionada con la construcción inmobiliaria y la contracción económica que enfrenta el país, no es posible a la fecha determinar si las utilidades futuras serán suficientes para lograr los resultados esperados y operar en el futuro con bases rentables.

### Otra Cuestión

Los estados financieros de la Sociedad correspondiente al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2015 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión con salvedades sobre dichos estados financieros el 30 de marzo del 2016, referentes a: i) los estados financieros del año 2015 muestran activos financieros y pasivos financieros que deben presentarse al costo amortizado y que se muestran a su valor nominal, la administración de la compañía no ha efectuado un análisis detallado para establecer los intereses implícitos no reconocidos en los estados financieros del año 2015 y ii) los estados financieros adjuntos muestran ingresos por servicios prestados por el valor de US\$ 511.322 que se encuentra pendientes de facturar. Los ingresos reconocidos fueron estimados por la Administración de la Compañía con base en reportes internos que muestran el avance estimado de los servicios prestados al cierre de cada mes. Sin embargo, informamos que estos reportes fueron diseñados con el propósito de satisfacer necesidades del departamento comercial de la Compañía y no con el propósito de proveer información a los estados financieros del año 2016.

### Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros (Continuación)**

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 intención de liquidar la sociedad o de 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 Sociedad.

### **Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimientos del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

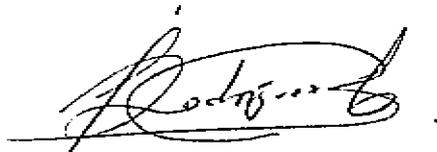
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de una auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

### Informe sobre otros requisitos legales y normativos

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.



Registro de la Superintendencia  
de Compañías SC-RNAE-223



**EDUARDO RODRIGUEZ C.**  
Socio  
Licencia profesional  
No.26606



**PROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Caja y Bancos		20.801	26.289
Inversiones temporales		62.164	-
Total efectivo y equivalentes de efectivo	4	82.965	26.289
Cuentas y documentos por cobrar:			
Deudores comerciales	5	395.071	564.762
Cuentas por cobrar relacionadas	8	891.700	922.745
Activos por impuestos corrientes	6	2.838	52.908
Empleados		22.544	11.882
Otros activos no financieros		10.727	10.619
		1.322.880	1.562.916
Menos: Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	10	(53.060)	(35.293)
Total de cuentas y documentos por cobrar netas		1.269.820	1.527.623
Inventarios	7	168.301	168.301
Total de activos corrientes		1.521.086	1.722.213
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad y equipo	9	705.333	716.208
Activos intangibles		-	8.040
Activos Diferidos		-	13.266
Total de activos no corrientes		705.333	737.514
Total de activos		2.226.419	2.459.727

Las notas explicativas anexas de la 1 a 26 son parte integral de los estados financieros

**PROINMOBILIARIA S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)  
(Continuación)**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Porción corriente de Obligación Financiera de largo plazo	11	51.784	46.828
Sobregiro Bancario		-	16.123
Total de obligaciones financieras		51.784	62.951
Cuentas y documentos por pagar:			
Cuentas por pagar comerciales	12	386.936	643.984
Compañías relacionadas	8	942.958	553.192
Anticipo de Clientes	6	110.647	92.904
Otras provisiones y beneficios definidos	10	85.758	126.993
Pasivos por impuestos corrientes	6	15.918	117.139
Otros pasivos no financieros		13.879	24.622
Total de cuentas y documentos por pagar		1.556.096	1.558.834
Total de pasivos corrientes		1.607.880	1.621.785
<b><u>PASIVOS NO CORRIENTES</u></b>			
Obligaciones Financieras de largo plazo	11	273.317	325.101
Beneficios definidos por jubilación patronal	10 y 12	43.364	45.401
Beneficios definidos por desahucio	10 y 13	23.379	25.793
Total de pasivos no corrientes		340.060	396.295
Total de Pasivos		1.947.940	2.018.080
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital suscrito	14	2.400	2.400
Aporte Futura Capitalización		24	24
Reservas	15 y 17	63.938	63.938
Resultados Acumulados Adopción NIIF Primera Vez	17	(150.706)	(150.706)
Resultados acumulados	23	362.823	525.991
Total Patrimonio- estado Adjunto		278.479	441.647
Total de Pasivos y Patrimonio		2.226.419	2.459.727

Las notas explicativas anexas de la 1 a 26 son parte integral de los estados financieros

**PROINMOBILIARIA S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias	19	840.928	1.843.393
Costo de producción y ventas		-	(21.777)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>840.928</b>	<b>1.821.616</b>
Gastos de administración	20	(445.063)	(698.321)
Gastos de ventas	21	(518.119)	(1.016.723)
<b>Total gastos de administración y ventas</b>		<b>(963.182)</b>	<b>(1.715.044)</b>
<b>(Pérdida) Ganancia de actividades operacionales</b>	22	<b>(122.254)</b>	<b>106.572</b>
Gastos financieros		(42.340)	(45.220)
Intereses ganados		33.175	39.117
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta</b>		<b>(131.419)</b>	<b>100.469</b>
Participación Trabajadores		-	(15.070)
Impuesto a la renta corriente	18	(18.483)	(37.568)
Impuesto a las ganancias	18	(13.266)	3.236
<b>Total resultado integral del año</b>		<b>(163.168)</b>	<b>51.067</b>
<b>Acciones comunes ordinarias</b>			
(Pérdida) utilidad por acción ordinaria USS		(67,99)	21,28
Número de acciones		2.400	2.400

Las notas explicativas anexas de la 1 a 26 son parte integral de los estados financieros

**PROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>NIIF primera vez</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2015	2.400	24	4.868	59.070	(150.706)	474.924	390.580
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	51.067	51.067
Saldo al 31 de diciembre del 2015	2.400	24	4.868	59.070	(150.706)	525.991	441.647
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	(163.168)	(163.168)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	2.400	24	4.868	59.070	(150.706)	362.823	278.479

Las notas explicativas anexas de la 1 a 26 son parte integral de los estados financieros

**PROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujo de Efectivo por actividades de operación:</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	1.010.619	2.043.430
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(990.627)	(1.609.703)
Intereses ganados	33.175	39.117
Intereses pagados	(42.340)	(45.220)
Otras partidas de efectivo	129.712	(4.696)
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	140.539	422.928
	-----	-----
<b>Flujo de efectivo por actividades de inversión:</b>		
Efectivo recibido de partes relacionadas	-	243.645
Adquisiciones de propiedades y equipo	(9.365)	(5.194)
	-----	-----
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de inversión	(9.365)	238.451
	-----	-----
Pago de haberes jubilatorios y desahucio	(11.547)	-
Efectivo pagado para el pago de partes relacionadas	-	(578.390)
Disminución de sobregiros bancarios	(16.123)	-
Disminución de obligaciones bancarias largo plazo	(46.828)	(126.648)
	-----	-----
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(74.498)	(705.038)
	-----	-----
Incremento (Disminución) neta del efectivo	56.676	(43.659)
	-----	-----
Efectivo y equivalente al inicio del año	26.289	69.948
	-----	-----
Efectivo y equivalente al final del año	82.965	26.289
	=====	=====

Las notas explicativas anexas de la 1 a 26 son parte integral de los estados financieros

**PROINMOBILIARIA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EN 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación:</b>		
Resultado integral del ejercicio	(163.168)	51.067
	-----	-----
Ajustes que concilian al resultado integral con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciación de activos fijos	20.240	38.069
Provisión para cuentas incobrables	17.767	30.000
Disminución de activos por impuestos diferidos	13.266	(3.236)
Amortización de activos intangibles	8.040	-
Provisión jubilación patronal y desahucio	7.096	(4.245)
Provisión para desmantelamiento	-	19.348
<b>Cambios en activos y pasivos de operaciones:</b>		
Disminución en cuentas por cobrar	237.389	19.318
Disminución de inventarios	-	21.777
(Disminución) incremento en cuentas por pagar	(91)	250.830
	-----	-----
Total de ajustes al resultado integral del ejercicio	303.707	371.861
	-----	-----
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>140.539</u>	<u>422.928</u>

Las notas explicativas anexas de la 1 a 26 son parte integral de los estados financieros