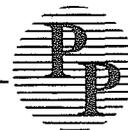


**PROMOTORA INMOBILIARIA  
PROZONAS S. A.**

**INFORME DE AUDITORIA SOBRE  
LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta de Accionista de  
Promotora Inmobiliaria PROZONAS S. A.  
Guayaquil - Ecuador**

### **DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultado integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros del año 2012, se presenta para efectos comparativos con los del año 2013.

### **RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION POR LOS ESTADOS FINANCIEROS**

2. La administración de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, y del control interno necesario, para permitir la preparación de los estados financieros y que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

### **RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no son con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración de la compañía, así como también evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia que hemos obtenido, es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

#### **OPINIÓN**

4. En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A., al 31 de diciembre del 2013, los rendimientos financieros y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

#### **INFORME SOBRE OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES**

5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A. como agente de retención y percepción, por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, se emiten por separado.

**SC - RNAE - 2 No. 274**

**CPA. Manuel Pérez Cisneros  
SOCIO  
Registro Nac. No. 17.183**

**Mayo 28 del 2014  
Guayaquil, Ecuador**

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
(Expresados en U.S.A.dólares)

		<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTA</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	<b>E</b>	500.00	12,705.20
Cuentas por cobrar, comerciales y otras	<b>F</b>	274,607.15	212,303.63
Servicios y otros pagos anticipados	<b>G</b>	111,022.43	57,920.08
Activos por impuestos corrientes	<b>H</b>	35,839.12	17,771.06
Activo disponible para la venta	<b>I</b>	120,985.99	120,985.99
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>542,954.69</u>	<u>421,685.96</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Inversiones a Largo Plazo	<b>J</b>	1,532,723.44	
Documentos por cobrar a largo plazo	<b>K</b>	2,650,000.00	3,500.000.00
Otros activos		4,320.00	5,559.58
Instalaciones, Muebles y equipo	<b>L</b>	28,107.27	35,578.90
		<u>4,215,150.71</u>	<u>3,541,138.48</u>
		<u>4,758,105.40</u>	<u>3,962,824.44</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Sobregiro bancario		1,409.16	
Cuentas por pagar, comerciales y otras	<b>M</b>	285,793.54	349,811.69
Pasivo por beneficios a empleados y otros	<b>N</b>	202,897.30	25,540.49
Pasivos por impuestos corrientes	<b>O</b>	11,461.77	5,484.77
<b>TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES</b>		<u>501,561.77</u>	<u>380,836.95</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Pasivo a largo plazo	<b>P</b>	4,169,039.37	3,500,000.00
Impuesto a la renta diferido	<b>Q</b>	30,126.78	30,126.78
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<u>4,700,727.92</u>	<u>3,910,963.73</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital pagado	<b>R</b>	800.00	800.00
Aporte futura capitalización		294.07	294.07
Reservas		540.14	540.14
Resultado por adopción de NIIF PYME, primera vez		27,375.55	27,375.55
Ganancias retenidas		28,367.72	22,850.95
		<u>57,377.48</u>	<u>51,860.71</u>
		<u>4,758,105.40</u>	<u>3,962,824.44</u>

**Ing. Guillermo Ortega Chiriboga**  
Gerente General

*Aljomar & CO. S. A.*  
**Aljomar & CO. S. A.**  
Contador RNC/No.105

Vea notas de A a S a los estados financieros

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
 (Expresados en U.S.A. dólares)

	<u>NOTA</u>	<u>Años terminados el 31 de Diciembre,</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Venta de Servicios		585,000.00	475,454.55
Intereses Ganados		363,992.04	538.95
Otros		107,396.58	26,923.92
		<u>1,056,388.62</u>	<u>502,917.42</u>
<b>GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Costo de servicios de asesorías		494,236.27	308,157.93
Gastos de Administración		244,478.34	180,873.34
Depreciaciones y Amortizaciones		11,871.21	9,646.68
Gastos Financieros		291,660.79	60.42
Participación a Trabajadores		2,121.30	626.86
		<u>1,044,367.91</u>	<u>499,365.23</u>
<b>GANANCIAS ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA</b>			
Impuesto a la Renta		12,020.71	3,552.19
		<u>(6,503.94)</u>	<u>(1,284.47)</u>
<b>GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS</b>			
		<u>5,516.77</u>	<u>2,267.72</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL, NETO</b>			
		<u>5,516.77</u>	<u>2,267.72</u>

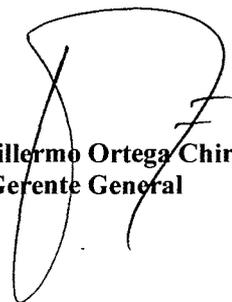
  
 Ing. Guillermo Ortega Chiriboga  
 Gerente General

  
 Aliomar & CQ. S. A.  
 Contador RNC No.105

Vea notas de A a S a los estados financieros

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
 (Expresados en U.S.A. dólares)

	<b>Capital Pagado</b>	<b>Aporte Futura capitaliza ción</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Resultado por adopción de NIIF, primera vez</b>	<b>Ganancias retenidas</b>
<b>Saldo a enero 1 del 2012</b>	800.00	294.07	313.37	27,375.55	20,765.21
Ajuste corrección					44.79
Apropiación de la Reserva Legal			226.77		(226.77)
Ganancia del ejercicio					2,267.72
<b>Saldo a diciembre 31 del 2012</b>	800.00	294.07	540.14	27,375.55	22,850.95
Ganancia del ejercicio					5,516.77
<b>Saldo a diciembre 31 del 2013</b>	800.00	294.07	540.14	27,375.55	28,367.72

  
**Ing. Guillermo Ortega Chiriboga**  
 Gerente General

  
**Fernando Galindo**  
 Aljomar & CO. S. A.  
 Contador RNC No.105

Vea notas de A a S a los estados financieros

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
 (Expresados en U.S.A. dólares)

	<b>Año Terminado el</b>	
	<b>31 de Diciembre,</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	864,974.15	438,999.97
Efectivo pagado a proveedores y otros	(500,334.11)	(261,610.34)
Efectivo pagado al y por cuenta del personal	(483,286.55)	(212,534.35)
Otros ingresos	3,741.73	27,462.87
Efectivo neto usado en las actividades ordinarias	(114,904.78)	(7,681.85)
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de inversiones	(1,019,405.10)	
Documento por cobrar, con efecto en resultados	(440,000.00)	(3,500,000.00)
Cobro de documentos por cobrar	850,000.00	
Incremento en otros activos		(5,075.00)
Adquisición de activos fijos, neto	(3,160.00)	(12,708.80)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(612,565.10)	(3,517,783.80)
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Sobregiro bancario	1,409.16	
Préstamo a largo plazo	1,069,039.37	3,500,000.00
Pago de préstamo	(355,183.85)	
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	715,264.68	3,500,000.00
	(12,205.20)	(25,465.65)
<b>EFFECTIVO DISPONIBLE:</b>		
Saldo del efectivo al inicio del año	12,705.20	38,170.85
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>500.00</b>	<b>12,705.20</b>

  
**Ing. Guillermo Ortega Chiriboga**  
 Gerente General

  
**Aljomar & CO. S. A.**  
 Contador RNC No.105

**Vea notas de A a S a los estados financieros**

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**  
 (Expresados en U.S.A. dólares)

	<b>Años Terminados el</b>	
	<b>31 de Diciembre,</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>CONCILIACIÓN DE LA GANANCIA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
<b>GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS</b>	5,516.77	2,267.72
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciaciones y amortizaciones	11,871.21	9,646.68
Provisión del impuesto a la renta	6,503.94	1,284.47
Ajustes por gastos en provisiones	164,285.79	24,913.63
Provisión participación de los trabajadores	2,121.30	626.86
Ajustes por ingresos en provisiones	(120,088.53)	
Otros ingresos	(103,654.85)	
	(33,444.37)	38,739.36
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Cuentas por cobrar	36,070.64	(36,454.58)
Servicios y otros pagos anticipados	(53,102.35)	(54,561.53)
Activos por impuestos corrientes	(18,068.06)	(3,443.84)
Cuentas por pagar	(56,783.42)	70,452.09
Pasivos por beneficios a empleados y otros	10,949.72	(16,715.05)
Impuestos por pagar	(526.94)	(5,698.30)
	(81,460.41)	(46,421.21)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	(114,904.78)	(7,681.85)

  
**Ing. Guillermo Ortega Chiriboga**  
**Gerente General**

  
**Aljamar & CO. S. A.**  
**Contador RNC No.105**

**Vea notas de A a S a los estados financieros**