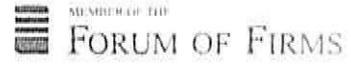




Miembro de



PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2016

RUC: 0991446869001



ECUADOR

Miembro de



Latinoamérica



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2016

RUC: 0991446869001

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidense
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
Compañía	-	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF para PYMES	-	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
Superintendencia	-	Superintendencia de Compañías
SRI	-	Servicio de Rentas Internas



Miembro de



Cda. Urdesa Norte Calle 5ta. # 223 entre Callejón 5to. y Avenida 4ta.
Teléfonos: (593-4) 2381078 - 6001781- 2889323 - Celular: (593) 969360609
Apartado Postal 09-01-9431, Guayaquil - Ecuador
info@smsecuador.ec - www.smsecuador.ec
www.smslatam.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Guayaquil, 02 de marzo de 2017

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. que comprenden el estado 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, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en "Fundamentos de la opinión calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades- NIIF para las Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión calificada

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

Según se menciona en la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Compañía al 31 de diciembre del 2016 no ha concluido el proceso de análisis de los efectos y posibles ajustes que podrían necesitarse para realizar la transición de la NIIF para las Pymes utilizada para la elaboración de sus estados financieros hacia las Normas de Información Financiera NIIF, requerida por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros. En consecuencia, nuestra opinión se referirá única y exclusivamente en relación a la base de preparación actual de los estados financieros, sin poder satisfacernos de los eventuales efectos o contingencias que podrían derivarse del cambio del marco de referencia.

Confirmación no recibida

No recibimos respuesta a nuestra solicitud de confirmación de saldos por cobrar a una compañía relacionada, que al 31 de diciembre del 2016 totalizaba aproximadamente US\$96,000. No nos fue posible aplicar otros procedimientos de auditoría para satisfacernos de la razonabilidad del saldo antes señalado, ni de la eventual existencia de otras operaciones diferentes de las registradas en los libros de la Compañía.



Miembro de



A los Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Guayaquil, 02 de marzo de 2017
(Continuación)

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*": Somos independientes de Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

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

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros de Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría, fechado el 28 de marzo de 2016, expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe del Gerente a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe del Gerente a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de la opinión calificada", no tenemos nada que reportar en relación a esta información.



Miembro de



Latinoamérica



A los Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Guayaquil, 02 de marzo de 2017
(Continuación)

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.



ECUADOR

Miembro de



Latinoamérica

MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

A los Accionistas de

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Guayaquil, 02 de marzo de 2017

(Continuación)

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

SMS del Ecuador Cía. Ltda.



No. de Registro en
La Superintendencia
de Compañías: 696



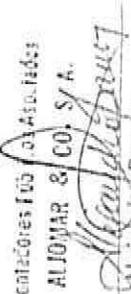
Fabián Delgado Loo
Socio
Registro # 0.17679

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de diciembre de 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Notas	2016	2015	Notas	2016	2015
Activo corriente						
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	23,989	29,556	10	1,109,117	3,430,797
Activos financieros disponibles para la venta	6	120,966	120,966		9,956	5,251
Cuentas por cobrar relacionadas	14	2,335,531	434,998	14	3,843	1,414
Otros cuentes por cobrar	7	38,515	35,713	12	4,661	70,455
Impuestos y retenciones por cobrar	12	34,634	79,549	11	40,149	49,375
Total activo corriente		<u>2,553,635</u>	<u>700,802</u>		<u>19,650</u>	<u>36,555</u>
Activo no corriente					<u>1,197,616</u>	<u>3,593,917</u>
Derechos fiduciarios	8	1,534,828	1,534,828	10	2,813,514	1,019,039
Mobiliario y equipo, neto	9	12,465	21,392		-	30,127
Compañías y partes relacionadas	14	-	2,450,000		<u>2,813,514</u>	<u>1,649,166</u>
Otros activos			2,209			
Total activo no corriente		<u>1,547,293</u>	<u>4,008,429</u>		<u>99,558</u>	<u>66,146</u>
Total activo		<u>4,101,068</u>	<u>4,709,231</u>		<u>4,101,068</u>	<u>4,709,231</u>
Pasivo corriente						
Obligaciones financieras						
Cuentas por pagar						
Compañías y partes relacionadas						
Impuestos y retenciones por pagar						
Pasivos acumulados						
Otros cuentes por pagar						
Total pasivo corriente						
Pasivo no corriente						
Obligaciones financieras						
Impuesto a la renta diferido						
Total pasivo no corriente						
Patrimonio (véase estado adjunto)						
Total pasivo y patrimonio						

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
 Gerente General

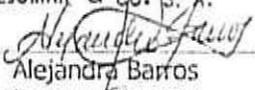
Contadores Públicos Asociados
 ALJOMAR & CO., S.A.

 Alejandra Barrós
 Aljomar & CO., S.A.
 Contador RNC No. 105

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	2016	2015
Ingresos de actividades ordinarias		938,778	1,126,000
Gastos de venta y administración	17	(838,769)	(1,049,464)
Otros ingresos		223,281	260,014
Ganancia operativa		<u>323,290</u>	<u>336,550</u>
Gastos financieros	18	(293,007)	(303,751)
Resultado antes de impuesto a la renta		<u>30,283</u>	<u>32,799</u>
Gasto por impuesto a la renta	13	(26,600)	(29,958)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>3,683</u></u>	<u><u>2,841</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

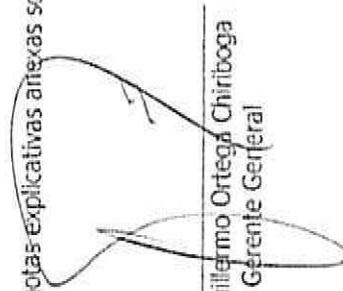

 Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
 Gerente General

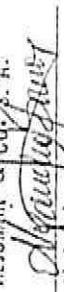
Contadores Públicos Asociados
 ALJOMAR & CO. S. A.

 Alejandra Barros
 Aljomar & CO. S.A.
 Contador RNC No. 105

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aporte para futura capitalización	Reserva Legal	Por asignación de NIIF PYMES, por primera vez	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2015	800	294	540	27,376	34,297	63,307
Movimientos del año:						
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	2,841	2,841
Saldos al 31 de diciembre de 2015	800	294	540	27,376	37,138	66,148
Movimientos del año:						
Otros movimientos	-	-	-	30,127	-	30,127
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	3,683	3,683
Saldos al 31 de diciembre de 2016	800	294	540	57,503	40,821	99,958

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
 Gerente General

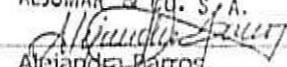
Contadores Públicos Asociados
 ALJOMAR & CO., S. A.

 Alejandra Farros
 Aljomar & CO., S.A.
 Contador RNC No. 105

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	2016	2015
<u>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</u>			
Recibido de clientes		983,674	1,070,608
Pagado a proveedores y empleados		(823,872)	(1,055,931)
Intereses pagados		(481,514)	(303,751)
Intereses recibidos		219,802	252,473
Otros cobros		147,253	337,038
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>45,343</u>	<u>300,437</u>
<u>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</u>			
Adquisición de mobiliario y equipo		-	(3,673)
Baja de mobiliario y equipo		33	-
Adquisición de otros activos		-	(289)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		<u>33</u>	<u>(3,962)</u>
<u>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</u>			
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		769,269	225,473
Obligaciones financieras		(820,212)	(489,495)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(50,943)</u>	<u>(264,022)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(5,567)	32,453
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		29,556	(2,897)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	5	<u>23,989</u>	<u>29,556</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
 Gerente General

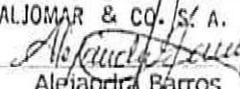
Contadores Públicos Asociados
 ALJOMAR & C. S. A.

 Alejandra Barros
 Aljomar & C. S.A.
 Contador RNC No. 105

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL
 CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta y resultado integral del año		3,683	2,811
Más/menos: cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciaciones y amortizaciones		8,954	11,109
Ingresos financieros		(219,802)	(252,473)
Gastos financieros		293,007	303,751
		<u>85,842</u>	<u>65,228</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		-	171,608
Otras cuentas por cobrar		(2,802)	109,137
Impuestos y retenciones por cobrar		44,715	(28,198)
Otros activos		2,209	-
Cuentas por pagar		4,745	(29,172)
Compañías y partes relacionadas		2,429	(58,487)
Impuestos y retenciones por pagar		(65,624)	44,426
Pasivos acumulados		(9,226)	3,718
Otras cuentas por pagar		(16,945)	22,177
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>45,343</u>	<u>300,437</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
 Gerente General

Contadores Públicos Asociados
 ALJOMAR & CO. S. A.

 Alejandra Barros
 Aljomar & CO. S.A.
 Contador RNC No. 105

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

Entidad

La Compañía fue constituida el 11 de marzo del 1998, en la ciudad del Guayaquil, inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Guayaquil el 23 de abril del mismo año, con el nombre FICUS CIRCULO INMOBILIARIO S.A. FICIMSA, siendo su actividad principal la compra, venta, alquiler explotación de bienes inmuebles. Mediante escritura pública del 7 de junio del 2006, se realizó el cambio de Razón Social a Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., inscrito en el Registro Mercantil el 26 de julio del 2006.

Al 31 de diciembre del 2016 el personal total de la Compañía alcanza los 17 empleados (2015: 26 empleados).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Situación económica del país:

Durante el 2016 la situación económica del país continua afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un Impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas. Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

Aprobación de los estados financieros: Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 han sido emitidos con la autorización del Presidente de la Compañía, de fecha 1 de marzo de 2017, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

2.1 Base de Preparación-

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Si bien es cierto, la Compañía no cumple con los requisitos establecidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para el uso del marco de referencia en mención, puesto que el total de sus activos superan el límite establecido de US\$4,000,000 desde del año 2015, la Administración se encuentra analizando los efectos y posibles ajustes que eventualmente podrían requerirse para la transición de NIIF para las Pymes hacia las Normas Internacionales de Información Financiera: NIIF.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF para las Pymes exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponible para la venta".

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o se contrataron los pasivos.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de, "Préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "Otros pasivos financieros". Las características de las mencionadas categorías se explican a continuación:

a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera que se presentan como activos no corrientes.

b) *Activos financieros disponibles para la venta:*

Son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Incluye principalmente, dos notas de crédito otorgadas por el Camposantos del Ecuador S.A. por \$115,986 y \$5,000 de fecha 15 de marzo del 2005, las mismas que podrán ser usadas total o parcialmente por la Compañía o a quien se las endose. Ver nota 6.

c) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a proveedores y a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimientos mayores a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) **Reconocimiento -**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

b) **Medición inicial -**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

c) Medición posterior -

- i. **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de intereses efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales.
- ii. **Activos financieros disponibles para la venta:** Se miden a valor razonable.
- iii. **Otros pasivos financieros:** Están registrados por el efectivo recibido neto, de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, es decir, se consideran corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho periodo. Los pasivos financieros de la compañía incluyen préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras.

2.4.3 Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir de sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.4.4 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.5 Mobiliario y equipo

El mobiliario y equipo se contabiliza por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión influya hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación del mobiliario y equipo es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Las vidas útiles estimadas del mobiliario y equipo son las siguientes:

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Descripción del bien	Número de años
Muebles y equipo de oficina	10
Instalaciones y adecuaciones	10
Equipos de seguridad	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Las ganancias y pérdidas por la venta de mobiliario y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados integrales.

2.6 Deterioro de activos

2.6.1 Determinación de activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de su valor como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que haya causado la pérdida.

La Compañía, considerando lo anteriormente mencionado, realizó los análisis pertinentes de todos sus activos financieros significativos y no ha determinado indicios de deterioro.

2.6.2 Deterioro de activos no financieros (Mobiliario y equipo)

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa el mobiliario y equipo, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

2.7 Derechos Fiduciarios

Los derechos fiduciarios se registran al costo. Los ingresos provenientes de estas operaciones se registran en los resultados, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.8 Beneficio a los empleados

2.8.1 Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "Pasivos Acumulados" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado integral y corresponden principalmente a:

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

- i. Remuneraciones fijas y variables de los funcionarios de la Compañía: Se provisionan y/o pagan de acuerdo a las políticas internas establecidas por la Compañía.
- ii. Décimo tercero y décimo cuarto sueldo y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.8.2 Participación a los trabajadores

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación a los trabajadores es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.9 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto del período 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 el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2015).

Para el año 2016 el anticipo de impuesto a la renta es de US\$26,600 (2015: US\$27,355).

Impuesto diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.10 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.10.1 Ingresos relacionados con la operación

Los ingresos ordinarios se reconocen en los resultados cuando, el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones.

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido.

2.10.2 Gastos

Se reconocen por el método del devengado.

3. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

3.1 Estimados y criterios contables críticos

a) Mobiliario y equipo:

La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Los principales pasivos financieros de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., incluyen obligaciones a proveedores e instituciones locales y extranjeras debidamente instrumentadas (fecha de vencimiento, tasa de interés). La Compañía mantiene cuentas por cobrar comerciales y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, crediticio y liquidez, la Administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos no son aplicables a la Compañía en su totalidad como se indicaba a continuación:

4.1.1 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran tres tipos de riesgo, el riesgo de las tasas de interés, el riesgo del tipo de cambio y el riesgo de los precios de los productos básicos.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

a) Riesgo de tasa de interés

la Compañía tiene activos que generan intereses cuya tasa son razonablemente paralelas a las determinadas para los préstamos obtenidos para financiar los proyectos en curso, los ingresos y los flujos de efectivos operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

b) Riesgo de tipo de cambio

La Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda extranjera, por lo tanto no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas, debido a que sus ventas, préstamos por cobrar y por pagar, son realizadas en dólares norteamericanos, unidad monetaria de la República del Ecuador.

4.1.2 Riesgo de liquidez

Es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda cancelar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiación estables. La Compañía, realiza el seguimiento de su riesgo de déficit de fondos utilizando de manera recurrente una herramienta de planificación de la liquidez.

Al 31 de diciembre del 2016, el índice de liquidez refleja que no hay activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes, La administración manifiesta que esto se debe a que hasta la presente fecha no han podido desarrollar los proyectos inmobiliarios que fueron planificados, por la situación económica del país y se espera refinanciar las obligaciones financieras que vencerán durante el año 2017.

4.1.3 Riesgos de Crédito

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera. La Compañía no tiene este riesgo debido a que sus ingresos ordinarios provienen de los servicios prestados a sus compañías subsidiarias.

Respecto al riesgo crediticio de los saldos de bancos e instituciones financieras y de terceros, se gestiona a través del área financiera de la Compañía de acuerdo con la política corporativa, las inversiones de los excedentes de los fondos (si los hay) son realizadas solamente con las contrapartes aprobadas por la administración de la Compañía.

4.1.4 Riesgos de capitalización

El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es asegurar que este mantenga una calificación de crédito sólida e índice de capital saludable para poder sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas.

La Compañía controla el capital utilizando un índice de endeudamiento, definido con la deuda neta sobre el patrimonio total. Dentro de la deuda neta, la Compañía agrupa, préstamos y cuentas por pagar comerciales, menos el efectivo y equivalentes al efectivo, documentos por cobrar a largo plazo y pasivos por impuestos diferidos.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2016	2015
Caja	500	500
Bancos (i)	23,489	29,056
	<u>23,989</u>	<u>29,556</u>

(i) Comprenden saldos en cuenta corriente en Bancos.

6. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Composición:

	2016	2015
Camposantos del Ecuador S.A.	120,986	120,986
	<u>120,986</u>	<u>120,986</u>

Corresponde a dos notas de crédito otorgadas por Camposantos del Ecuador S.A., con fecha marzo del 2005, mismas que podrán ser usadas total o parcialmente por la Compañía o a quien se las endose para cancelar productos en el Parque de la Paz.

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	2016	2015
Anticipos proveedores	15,035	4,618
Otros pagos anticipados	6,426	7,500
Préstamos a empleados	16,813	21,655
Otras	241	1,940
	<u>38,515</u>	<u>35,713</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

8 DERECHOS FIDUCIARIOS

Composición y movimiento:

	2016	2015
Fideicomiso Alvar (i)	1,534,828	1,534,828
	<u>1,534,828</u>	<u>1,534,828</u>

- (i) Corresponde a la adquisición de derechos fiduciarios del Fideicomiso ALVAR, cuya negociación se describe a continuación:

Mediante escritura pública del 18 de diciembre de 2013, se realizó la Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Administración denominado Fideicomiso Alvar, entre Melkitin S.A. (la Beneficiaria Cedente), Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. (la Beneficiaria Cesionaria) y Laude S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Cláusula Segunda.- Antecedentes: Mediante escritura pública de 1 de octubre del 2012, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "Fideicomiso ALVAR", entre a) Melkitin S.A., como el Constituyente y/o Beneficiario Principal, b) La Compañía del fideicomiso es la constitución de un patrimonio autónomo que permita a la fiduciaria desarrollar la gestión encomendada por el Beneficiario Principal.

Mediante escritura pública del 15 de octubre del 2012, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón, el 2 de enero del 2013, la Compañía Inmobiliaria F1-112 S.A., se adhirió al Fideicomiso ALVAR como constituyente Adherente y/o Beneficiario Secundario; y aportó al mismo los siguientes bienes inmuebles que forman parte del patrimonio autónomo: a) Solar número nueve de la Urbanización El Río ubicada en la parroquia La Puntilla del cantón Samborondón, provincia del Guayas, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: **Por el norte:** Solar número ocho, con 130.03 mts; **Por el Sur:** solar número diez, con 144.46 mts; **Por el este:** Río Babahoyo, con 20.90 mts, y **Por el Oeste:** calle pública, longitud de curva con 21,62 mts. El área total del inmueble descrito es de 2,726.99 mts², y se encuentra asignado con e código predial número 3-1-17-2-9-000-000-00 (anteriormente signado con el número 40-0-42-010.090-0-0.0), b) Solar número diez de la Urbanización el Río ubicada en la parroquia la Puntilla del cantón Samborondón, provincia del Guayas, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: **Por el norte:** solar nueve, con 144.46 mts; **Por el sur:** propiedad de terceros, con 163.31 mts; **Por el este:** Río Babahoyo, con 20.76; y **Por el Oeste:** Calle Pública, longitud de curva con 44.64 mts. El área total del inmueble descrito es de 3,081.14 mts² y se encuentra asignado con el código predial número 3-1-17-2-10-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0 (anteriormente signado con el número 40-042-010-100-0-0-0.- El área total de los dos solares anteriormente descritos es de 5,808.13 mts², según plano aprobado por la Municipalidad de Samborondón, protocolizado en la Notaría Séptima de Guayaquil, el 23 de noviembre de 1987 e inscrito en el Registro de la Propiedad Samborondón, el 16 de mayo de 1988. Sobre el solar número 9 existe la constitución de una medianería de linderos que afecta a dicho solar, y al solar número seis, según consta de la escrita pública otorgada ante el Notario Trigésimo Segundo de Guayaquil, el 5 de diciembre de 2012, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón, el 28 de febrero de 2012. La medianería consiste en una pared que divide los predios ubicados en el linderos sur

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

del solar seis y en el lindero norte de solar nueve, y que dicha pared la establecen con una pared divisoria común.

Los bienes aportados por el constituyente adherente están valorados en US\$1,452,032. Esta valoración ha sido proporcionada por el Constituyente Adherente (Inmobiliaria F1-112 S.A.) y fue conocida y aceptada por el Beneficiario Principal (Melkitin S.A.)

En la Cláusula Séptima.- Comodato Precario: El constituyente adherente y/o Beneficiario Secundario, la Fiduciaria entrega, a título de Comodato Precario, a custodia y tenencia del inmueble aportado al fideicomiso, a la Compañía Melkitin S.A. quien responderá ante la Fiduciaria y ante terceros por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al inmueble fideicomitado.

Mediante escritura pública otorgada el 9 de noviembre del 2012, la Compañía F1-112- S.A., cedió sus derechos fiduciarios de beneficiario a título de compraventa, el Beneficiario Principal, esto es, la Compañía Melkitin S.A., sobre el fideicomiso ALVAR.

En la Cláusula Tercera: Compraventa y Cesión de Derechos de Beneficiario, se indica que el Beneficiario Secundario vende, cede y transfiere a favor del el Beneficiario Principal y/o El Cesionario, el 100% de sus derechos de Beneficiario Secundario que le correspondan dentro del Fideicomiso ALVAR.

Cláusula Cuarta.- Precio y Forma de pago: El precio justo de la presente compraventa y cesión de derechos de beneficiario secundario del Fideicomiso ALVAR, asciende a la cantidad de US\$1,452,032. El precio que pagó el Cesionario a favor del Cedente de la siguiente forma: En calidad de arras como parte de precio, US\$952,032.50 cancelados en un solo pago, más el 7% del interés anual en el plazo de un año contado desde la firma del presente contrato, interés pagado al vencimiento.

Cláusula Sexta.- Pacto Comisorio: En caso que el Beneficiario Principal y/o El Cesionario incumple con el pago del saldo del precio señalado anteriormente, una vez que hubiese sido requerido por el Cedente, dicha venta y cesión quedará sin efecto jurídico y el Beneficiario Principal y/o el Cesionario perderá lo entregado como arras o parte del precio acordado, u además, el Beneficiario Secundario y/o, El Cedente, recuperará ipso jure el 100% de los derechos fiduciarios como Beneficiario Secundario en el Fideicomiso sin derechos al reclamo de daños y perjuicios. Adicionalmente, en caso ejercer ningún derecho en calidad de Beneficiario Secundario y/o Constituyente Adherente respecto del Fideicomiso ALVAR, y el Beneficiario Secundario y/o El Cedente tendrá derecho a solicitar a la fiduciaria, cualquier instrucción respecto del bien inmueble que aportó a el Fideicomiso incluyendo la restitución de los bienes aportados.

Mediante escritura pública otorgada el 4 de julio del 2014, se procedió a la sustitución de fiduciaria en el Fideicomiso Mercantil de Administración denominado Fideicomiso ALVAR, y se reformó el referido fideicomiso, acto al cual comparecieron a) Melkitin S.A. como el Constituyente y/o Beneficiario Principal; b) Administradora de Fondos FODEVA S.A. FODEVASA como la fiduciaria sustituida; c) El SR. Pedro Manuel Valeriano Pérez Rendón como el Interventor de FODEVASA; d) Laude S.A. Laudes Administradora de Fondos y Fideicomisos como la Fiduciaria sustituida.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Mediante escritura pública otorgada el 8 de noviembre del 2013, la Compañía Melkitin S.A., en su calidad de Beneficiaria del Fideicomiso instruyó a la fiduciaria para que proceda con la cesión.

Cláusula Tercera—Cesión de Derechos Fiduciarios de Beneficiario sobre el Fideicomiso ALVAR: Con los antecedentes antes expuestos "La Beneficiaria Cedente", Beneficiaria Cesionaria", esto es, la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., el 100% de los derechos fiduciarios de BENEFICIARIO en el Fideicomiso ALVAR- Sin perjuicio y vicios redhibitorios en los términos de la ley. "La Beneficiaria Cesionaria", declara que por convenir a sus intereses, acepta la presente cesión de derechos fiduciarios de beneficiario realizada a su favor, así como también declara que conoce y acepta los derechos fiduciarios de beneficiario ha sido pactado por "La Beneficiaria Cedente" y por la "La Beneficiaria Cesionaria" mediante un documento privado celebrado por ellos, por lo que deslindan de cualquier responsabilidad a "El Fideicomiso" y "La Fiduciaria" sobre dicho acuerdo.

9. MOBILIARIO Y EQUIPO

Composición:

	Muebles y Equipo de Oficina	Equipos de Computación	Vehículos	Instalaciones y Adecuaciones	Equipos de Seguridad	Total
Costo o valor razonable:						
Al 1 de enero 2015	21,247	33,049	-	10,333	2,457	67,086
Adiciones	304	2,259	-	-	1,110	3,673
Transferencias	-	-	890	-	-	890
Al 31 de diciembre 2015	21,551	35,308	890	10,333	3,567	71,649
Adiciones	-	399	-	-	-	399
Bajas	-	(219)	-	-	-	(219)
Reclasificaciones	-	739	-	-	(1,188)	(449)
Al 31 de diciembre 2016	21,551	36,227	890	10,333	2,379	71,380
Depreciación:						
Al 1 de enero 2015	(13,172)	(22,434)	-	(3,841)	(901)	(40,348)
Cargo por depreciación del año	(2,124)	(6,544)	-	(1,180)	(61)	(9,909)
Al 31 de diciembre 2015	(15,296)	(28,978)	-	(5,021)	(962)	(50,257)
Cargo por depreciación del año	(2,128)	(4,885)	(623)	(1,050)	(236)	(8,954)
Bajas	-	221	-	-	-	221
Ajustes y/o reclasificaciones	(63)	-	-	-	78	15
Al 31 de diciembre 2016	(17,487)	(33,642)	(623)	(6,101)	(1,122)	(58,975)
Importe neto en libros:						
Al 31 de diciembre 2015	6,255	6,330	890	5,312	2,605	21,392
Al 31 de diciembre 2016	4,064	2,585	267	4,232	1,257	12,405

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	2016	2015
<u>Corriente:</u>		
Corporación de Créditos Inmobiliarios (i)	1,019,039	3,150,000
Interes por pagar	90,078	280,797
	<u>1,109,117</u>	<u>3,430,797</u>
<u>No corriente:</u>		
Corporación de Créditos Inmobiliarios (i)	2,813,514	1,019,039
	<u>2,813,514</u>	<u>1,019,039</u>

(i) Corresponde a préstamos recibidos por parte de la Corporación de Créditos Inmobiliarios a una tasa de interés del 7.25%.

Estos préstamos se encuentran registrados en el Banco Central del Ecuador como créditos externos. Sobre estos préstamos no existen garantías.

11. PASIVOS ACUMULADOS

Composición:

	2016	2015
Beneficios sociales de Ley	29,516	36,157
IESS - Aportes	5,005	7,410
Participación a los trabajadores	5,344	5,808
Otros	284	-
	<u>40,149</u>	<u>49,375</u>

12. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR COBRAR Y PAGAR

El rubro de impuestos y retenciones por cobrar e impuestos y retenciones por pagar se forman de la siguiente manera:

(Véase página siguiente)

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Saldos por cobrar</u>		
Retenciones del impuesto a la renta (i)	34,834	64,816
IVA	-	4,721
Retenciones de IVA	-	6,552
Anticipo de impuesto a la renta	-	3,460
	<u>34,834</u>	<u>79,549</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Saldos por pagar</u>		
Retenciones de IVA	2,106	3,816
Retenciones de impuesto a la renta	1,860	3,288
IVA por pagar de ventas	29	32,160
Impuesto a la renta en relación de dependencia	384	1,263
Impuesto a la renta (i)	-	29,958
Otros	482	-
	<u>4,861</u>	<u>70,485</u>

(i) El saldo del año 2016 se presenta neto del impuesto a la renta causado. Véase nota 13.2.

13. IMPUESTO A LA RENTA

13.1 Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$26,600; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$8,657. Consecuentemente, la Compañía registró el anticipo como impuesto a la renta mínimo.

13.2 Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en los años 2016 y 2015 fueron los siguientes:

(Véase página siguiente)

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

	2016	2015
Resultado antes de impuesto a la renta	30,283	32,799
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	9,067	103,375
Utilidad gravable	<u>39,350</u>	<u>136,174</u>
Tasa de impuesto (i)	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>8,657</u>	<u>29,958</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u><u>26,600</u></u>	<u><u>27,355</u></u>

(i) Véase nota 2.9.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Al 31 de diciembre de 2016, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	2016	2015
Impuesto a la renta causado	26,600	29,958
Menos:		
Retenciones en la fuente del período	(23,116)	(27,569)
Pago de anticipo de impuesto a la Renta	-	(3,460)
Crédito tributario de años anteriores	(38,318)	(37,247)
Impuesto corriente (saldo a favor del contribuyente)	<u><u>(34,834)</u></u>	<u><u>(38,318)</u></u>

Véase nota 12.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

13.3 Tasa efectiva

Las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado antes de impuesto a renta	30,283	32,799
Impuesto a la renta corriente	8,657	29,958
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	26,600	27,355
Tasa efectiva de impuesto	<u>28.59%</u>	<u>91.34%</u>

Durante el año 2016 y 2015, el cambio en las tasas efectivas de impuesto fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa impositiva legal	22.00%	22.00%
Incremento por gastos no deducibles	6.59%	69.34%
Disminución por deducciones adicionales	0.00%	0.00%
Tasa impositiva efectiva	<u>28.59%</u>	<u>91.34%</u>

13.4 Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2013 al 2016 se encuentran abiertos a posibles fiscalizaciones.

13.5 Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido en junio del 2017 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

De acuerdo a los montos en transacciones indicados, la Compañía al 31 de diciembre de 2016, no estaría alcanzada por la referida Norma.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

13.6 Reformas tributarias

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativos del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.
- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

La Administración de la Compañía considera que dichas reformas, no han tenido un impacto significativo en las operaciones de la Compañía.

14. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

<u>Activo corriente</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Soroa S.A.	96,587	96,587
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	271,000	315,000
Binadi S.A.	21,750	21,750
Fideicomiso Las Torres	1,661	1,661
Fideicomiso Riberas del Daule (i)	1,944,533	-
	<u>2,335,531</u>	<u>434,998</u>
<u>Activo no corriente</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fideicomisos Riberas del Daule (i)	-	2,450,000
	<u>-</u>	<u>2,450,000</u>
<u>Pasivo</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
City Box Mini Bodegas S.A.	3,559	1,414
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	284	-
	<u>3,843</u>	<u>1,414</u>

(i) Corresponde a préstamo otorgado con vencimiento en el año 2017, el cual devenga una tasa de interés anual del 9.5%.

15. CAPITAL SOCIAL

La Compañía mantiene un capital pagado al 31 de diciembre de 2016 de US\$800 con un total de 800 acciones ordinarias a un costo de US\$1.

Su principal accionista es la Compañía Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS de nacionalidad Ecuatoriana con 792 acciones que representan el 99% de participación accionaria y la Compañía Golden South Group LLC de nacionalidad estadounidense con 8 acciones que representa el 1% de participación accionaria.

16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

16.1 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

16.2 Resultados acumulados – Ajustes por adopción de NIIF PYMES por primera vez

Los ajustes provenientes de la adopción de NIIF PYMES por primera vez que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados por adopción de NIIF PYMES por primera vez", que generaron un saldo acreedor sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía, si los hubiere.

17. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

Composición:

	2016	2015
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	278,430	301,402
Aportes a la seguridad social	39,008	49,314
Beneficios sociales y otros beneficios	69,444	84,834
Honorarios y servicios profesionales	118,671	114,357
Comisiones	77,049	109,186
Gastos de gestión	3,548	7,362
Arriendos	61,598	66,786
Mantenimiento y reparación	17,074	21,804
Seguros	1,942	1,480
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	19,032	23,833
Notarios y registradores	1,984	591
Impuestos, contribuciones y otros	15,371	11,648
Depreciaciones	8,954	9,909
Participación a los trabajadores	5,344	5,808
Otros gastos	121,320	241,150
	<u>838,769</u>	<u>1,049,464</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

18. GASTOS FINANCIEROS

Composición:

	2016	2015
Intereses por préstamos (i)	290,970	302,600
Gastos bancarios	2,037	1,151
	<u>293,007</u>	<u>303,751</u>

(i) Corresponde al devengo de intereses de las obligaciones con Corporación de Créditos Inmobiliarios. Ver Nota 10.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros (02 de marzo de 2017) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía; pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



ECUADOR

Miembro de



Latinoamérica



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

**INFORME DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS SOBRE PREVENCIÓN
DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

POR EL AÑO 2016



Miembro de



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

Cdla. Urdesa Norte Calle 5ta. # 223 entre Callejón 5to. y Avenida 4ta.
Teléfonos: (593-4) 2381078 - 6001781- 2889323 - Celular: (593) 969360609
Apartado Postal 09-01-9431, Guayaquil - Ecuador
info@smsecuador.ec • www.smsecuador.ec
www.smslatam.com

INFORME DE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS SOBRE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS, POR EL AÑO 2016

A los Accionistas de

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Guayaquil, 2 de Marzo de 2017

1. De conformidad con los términos de referencia contenidos en el contrato de servicios profesionales firmado el 22 de agosto del 2016, hemos aplicado los procedimientos detallados más adelante, los cuales fueron convenidos con Usted, con base en los procedimientos comunicados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, con el propósito de asistirles en el cumplimiento de la presentación de este Informe ante dicha Superintendencia, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos expedidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. En el numeral 2 se incluyen los procedimientos previamente convenidos y los hallazgos resultantes de la aplicación de dichos procedimientos. Nuestra tarea se realizó de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría - Servicios Relacionados No. 4400 - "Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera" emitida por el Consejo de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). La suficiencia de los procedimientos previamente convenidos es de exclusiva responsabilidad de la Compañía por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos en el numeral 2 siguiente, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe ni para ningún otro propósito.
2. Los procedimientos aplicados y los hallazgos resultantes de la aplicación de estos procedimientos se presentan a continuación:
 - 2.1 **Procedimiento aplicado:**
 - 2.1.1 Solicitar el oficio de calificación del oficial de cumplimiento por parte de la UAF (Unidad de Análisis Financiero) y su respectiva código de registro.
 - 2.1.2 **Resultados del procedimiento aplicado**

Nombre del Oficial de cumplimiento	Fecha de aprobación Junta General de Accionistas	Fecha de aprobación UAF
Laura Cedilla Chávez Moran	28-06-2016	02-09-2016
Noris Teresa Macías Bustos	28-06-2016	02-09-2016

A los Accionistas
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Guayaquil, 2 de marzo de 2017

2.1.3 Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

No se observó el código de registro UAF.

No se observó la declaración juramentada de no tener prohibición legal o reglamentaria para ser Oficial de cumplimiento (El departamento legal indica que cuando inscribieron a las Oficiales de cumplimiento, no le solicitaron dichos documentos).

No se observó la declaración juramentada de bienes actualizada y notariada a la fecha de ingreso. (El departamento legal indica que cuando inscribieron a las Oficiales de cumplimiento, no le solicitaron dichos documentos).

2.2 Procedimiento aplicado

2.2.1 Solicitar el manual de prevención de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

2.2.2 Solicitar la aprobación por parte de la Junta General de Accionistas de dicho Manual.

2.2.3 Observar que dicho manual cuente con los requisitos mínimos establecidos de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 de las "Normas para prevención de Lavado de Activos, el financiamiento del Terrorismo y otros Delitos", expedidas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros. De manera específica observar la existencia de procedimientos relacionados con:

2.2.3.1 Vinculación de nuevos clientes, así como confirmar y actualizar la información aportada por los clientes antiguos.

2.2.3.2 Conservación y protección de los registros operativos y documentos relacionados con los clientes y aquellos documentos que sean solicitados por las autoridades.

2.2.3.3 Definición de los canales de comunicación e instancia de reportes entre el oficial de cumplimiento y demás áreas de la Compañías.

2.2.3.4 Atención oportuna a los reportes periódicos de acuerdo a la Ley.

2.2.3.5 Detección de señales de alerta de acuerdo a la naturaleza de los productos y servicios que ofrece la Compañía.

2.2.3.6 Cumplimiento de las políticas de debida diligencia que adopte el sujeto obligado.

2.2.4 Resultados de los procedimientos aplicados

Obtuvimos el manual de prevención de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos elaborado por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

A los Accionistas
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Guayaquil, 2 de marzo de 2017

Observamos el Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 22 de junio de 2015 en el cual se aprobó el Manual de Control y prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Observamos que el Manual de Control y prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. cuenta con los requisitos mínimos establecidos por el artículo 7 de las "Normas para prevención de Lavado de Activos, el financiamiento del Terrorismo y otros Delitos".

2.2.5 Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación de los procedimientos.

2.3 Procedimiento aplicado

2.3.1 Confirmar si la Junta General de Accionistas o Socios y/o Directorio ha cumplido con las siguientes observaciones:

2.3.1.1 Emisión de las políticas generales para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

2.3.1.2 Aprobación del Manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como sus actualizaciones.

2.3.1.3 Designación al oficial de cumplimiento, quien deberá tener el perfil y cumplir con los requisitos exigidos para ocupar el cargo; y, removerlo de sus funciones.

2.3.2 Resultado del procedimiento aplicado

No se encontró Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas donde se aprobaron las Políticas Generales para prevenir el lavado de activos que se encuentran descritos en el Manual para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

2.3.3 Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos

Sólo nos facilitaron los Informes de resultados sobre el programa de Prevención de Lavado de Activos, Financiamientos del Terrorismo y otros delitos el cual indica que cuenta con la colaboración y responsabilidad por parte de todos los colaboradores para cumplir dichas políticas.

2.4 Procedimiento aplicado

2.4.1 Solicitar el Informe anual de las actividades del oficial de cumplimiento presentado a la Junta General de Accionistas, el cual deberá incluir, al menos lo siguiente:

A los Accionistas
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Guayaquil, 2 de marzo de 2017

2.4.1.1 Un resumen de las operaciones inusuales e injustificadas comunicadas internamente y/o a la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

2.4.1.2 Comunicaciones de incumplimientos por parte de los empleados de la Compañía.

2.4.2 Resultados del procedimiento aplicado

No se obtuvieron reportes RESU.

No se obtuvieron reportes ROII.

2.4.3 Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

Al no tener transacciones inusuales no se generaron los reportes ROII además al no tener transacciones mayores a USD\$10,000 no se generaron los reportes mensuales RESU, como lo indica la UAF.

2.5 Procedimiento aplicado

2.5.1 Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

2.5.1.1 Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$ 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.

2.5.1.2 Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

2.5.1.3 Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.

2.5.1.4 Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

2.5.2 Resultados de los procedimientos aplicados

No se obtuvieron reportes RESU.

No se obtuvieron reportes ROII.

2.5.3 Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

Al no tener transacciones inusuales no se generaron los reportes ROII, además al no tener transacciones mayores a USD\$10,000 no se generaron los reportes mensuales RESU, como lo indica la UAF.

A los Accionistas
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Guayaquil, 2 de marzo de 2017

2.6 Procedimiento aplicado

2.6.1 Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

2.6.2 Resultados de los procedimientos aplicados

Observamos que el proceso de custodia y confidencialidad de los expedientes cumple con lo dispuesto en la Normas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

2.6.3 Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento.

2.7 Procedimiento aplicado

2.7.1 Solicitar la matriz de riesgos y observar que contenga al menos los siguientes aspectos:

2.7.1.1 Diagnóstico.

2.7.1.2 Identificación de riesgos.

2.7.1.3 Medición o evaluación de riesgos.

2.7.1.4 Adopción de controles y/o medidas preventivas.

2.7.2 Resultados de los procedimientos aplicados

No se observó la matriz de riesgo como una herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

2.7.3 Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

La Compañía no ha elaborado una matriz de riesgo.

2.8 Procedimiento aplicado

2.8.1 Solicitar una carta a la Administración de la Compañía confirmando la integridad y veracidad de la información proporcionada, así como de los expedientes que se proporcionaron durante el trabajo.

2.8.2 Resultados de los procedimientos aplicados

Obtuvimos una carta firmada de la Administración de la Compañía confirmando la integridad y veracidad de la información proporcionada.

A los Accionistas
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Guayaquil, 2 de marzo de 2017

2.8.3 Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento

En la carta de representación la Compañía menciona que va a completar todos los puntos pendientes durante el primer semestre del año 2017.

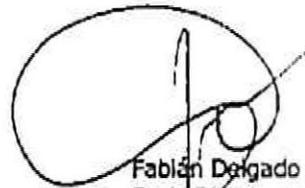
3. Este trabajo especial no constituye una auditoría de los estados financieros de la Compañía, ni de ninguno de los componentes, cuentas o partidas de dichos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aplicables a exámenes de estados financieros. Por lo tanto, no estamos en condiciones de expresar y no expresamos, en este informe, una opinión sobre los referidos estados financieros o sus componentes, sus cuentas o sobre el sistema de control interno de la Compañía. Nuestra responsabilidad profesional sobre la información analizada se extiende únicamente a los aspectos indicados en el numeral 3 siguiente.
4. Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros para cumplir con lo establecido en el contrato de servicios profesionales mencionado en el párrafo 1. y considerando lo aplicable en las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, expedidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; por lo tanto no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

Atentamente,

SMS del Ecuador Cía. Ltda.



Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 696



Fabián Delgado Loor
Socio Director
No. de Registro: 0.17679