



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A. Guayaquil - Ecuador

OPINIÓN CALIFICADA:

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 2017, y los correspondientes estado de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estado 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 principales políticas contables significativas. Los estados financieros del año 2016, se presentan para efectos comparativos con los del año 2017.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos indicados en fundamentos de la opinión calificada, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**, al 31 de diciembre de 2017, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

FUNDAMENTOS DE LA OPINIÓN CALIFICADA:

2. Tal como se revela en la **Nota F** a los estados financieros adjunto, la Compañía mantiene cuentas por cobrar a compañías relacionadas por US\$ 119,998.48, valores que se mantienen desde años anteriores, sobre los cuales no existen trámites para recaudarlos ni se ha registrado provisión para cubrir cualquier deterioro.
3. La administración de la compañía no nos permitió confirmar directamente a los asesores legales con los que trabaja la compañía y solo permitió confirmar al abogado interno del grupo quien funciona solo como administrador de los procesos legales, por consiguiente no nos fue posible obtener información directamente de los asesores legales que nos hubiese permitido revelar, de haber alguno; los litigios iniciados por o en contra de la Compañía, su cuantía e instancias favorables o desfavorables y su efecto en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017.
4. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC). 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.
5. **Otros asuntos**

Sin modificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, fueron auditados por otra firma de auditores externos, cuyo dictamen de auditoría, fechada el 2 de marzo

del 2017, expresó una opinión calificada sobre la presentación de los estados financieros, cuyos asuntos los describimos a continuación:

Primer fundamento de la opinión calificada en el año 2016

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 Pymes utilizada para la elaboración de sus estados financieros hacia las Normas de Información Financiera NIIF, requerida por la Superintendencia de Compañías, 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.

De acuerdo con la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, emitida el 12 de enero del 2011 por la Superintendencia de Compañías y Valores, califica como Pymes a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones: a) Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares, b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferiores a cinco millones de dólares; y c) Tengan menos de 200 trabajadores. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A., mantiene un total de activos por más de cuatro millones de dólares, desde años anteriores, pero no cuenta con 200 empleados y su ventas anuales son inferiores a cinco millones de dólares, por consiguiente los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, preparados y presentados de acuerdo con Norma Internacional de Información Financiera para Pymes guardan uniformidad con los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017.

Segundo fundamento de la opinión calificada en el año 2016

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.

Al 31 de diciembre del 2017, hemos verificado que las cuentas por cobrar a compañías relacionadas se encuentran conciliadas y presentadas razonablemente en los estados financieros.

6. Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la compañía, no incluyen 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 dicha información adicional cuando esté disponible 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.

 Una vez que leamos el informe anual de los administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los encargados del gobierno de la Compañía.

Asunto de énfasis

7. Los estados financieros adjuntos, han sido preparados considerando que PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A., continuará como un negocio en marcha, situación que prevé la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal de los negocios. Como está indicado en los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene un índice de liquidez, que de cada dólar de deuda tiene solo US\$ del 0,16 para cubrirlo (US\$ 0.55 en el 2016) esto determina 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 2018.

Sin modificar nuestra opinión, la Administración manifiesta que el escenario económico en el Ecuador; durante el año 2017 ha sido muy débil principalmente, año electoral, la apreciación del dólar y la Ley de Plusvalía, que freno varios desarrollos inmobiliarios e industrias y redujo las operaciones e ingresos ordinarios en varios sectores, demostrando la vulnerabilidad de la economía y las proyecciones futuras no muestran signos de mejoras. Este panorama económico no ha permitido que la Compañía obtenga los beneficios esperados, principalmente, de los proyectos inmobiliarios para poder cumplir con las obligaciones financieras.

8. Base contable y restricción de uso

Informamos que los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que establecen que el Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, cuyas características se pueden asociar a un mercado amplio, para el cálculo de las provisiones de jubilación patronal y desahucio, respecto de la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a Empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016.

Este informe se emite exclusivamente para información y uso de los miembros del Directorio, Accionistas y Administradores de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y podría no ser apropiado para otros propósitos.

Nuestra opinión no ha sido calificada por este asunto.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA POR LOS ESTADOS FINANCIEROS:

9. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, 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 el 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 de cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

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

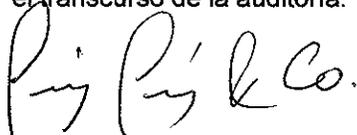
RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

10. 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 (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC), detecte siempre un error material cuando este exista. Los 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 (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC), 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 vulneraciones del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimiento de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia 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 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 futuras 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.

11. 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.



SC - RNAE - 2 No. 274



CPA. Manuel Pérez Cisneros
SOCIO

Registro Nac. No. 17.183

Marzo 21 del 2018
Guayaquil, Ecuador

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.

**INFORMACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA ESTRUCTURA ORGANIZACIONAL Y
LA ADOPCIÓN Y APLICACIÓN DE POLÍTICAS
PARA PREVENIR EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO
DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Directorio de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.** Guayaquil - Ecuador

1. En relación con nuestra auditoría de los estados financieros de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, sobre el cual emitimos nuestro dictamen con fecha Marzo 21 del 2018, también hemos verificado el cumplimiento de las disposiciones legales dispuestas en el Artículo 30, 31, de la Sección IX de las **NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS PARA LAS COMPAÑÍAS QUE SE DEDIQUEN A LAS ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN E INTERMEDIACIÓN E INVERSIÓN INMOBILIARIA**, expedidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009 del 30 de junio del 2014 y publicado en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014. El cumplimiento de estas disposiciones legales son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es de solo informar, de acuerdo a lo indicado en el Art. 32 de la antes indicada resolución, sobre el cumplimiento de las disposiciones indicadas en los artículos anteriormente indicados.
2. Nuestra verificación fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aplicables al cumplimiento de disposiciones legales. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si la Compañía ha cumplido las disposiciones legales indicadas en la Ley de Mercado de Valores y sus Resoluciones. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. El resultado de la verificación del cumplimiento según Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo del 2015, publicada en el Registro Oficial 521 del 12 de junio del 2015:
 1. **Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero (UAF).**

El Oficial de Cumplimiento, fue Calificado por la Unidad de Análisis Financiero U.A.F. el 2 de septiembre del 2016. Las calificadas como Oficial de Cumplimiento son: Titular Laura Cecilia Chávez Morán con el código de registro LACH0804, y Noris Teresa Macias Bustos como Oficial de Cumplimiento Suplente con el código de registro NOMA2158.
 2. **Verificar que las normas y procedimiento de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.**

Hemos verificados que el Manual de Prevención cuenta con los requisitos mínimos establecidos en el Art. 7. de las respectivas Normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
 3. **En el caso de los grupos empresariales o Holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que lo conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.**

Promotora Inmobiliaria PROZONAS S. A., es parte de la Holding Grupo Empresarial Amazonas GRUAMAZONAS S. A., pero la holding no pertenece al Mercado de Valores por lo tanto PROZONAS S. A. ha preparado de manera separada sus Manuales.

CUMPLIMIENTO DE NORMAS PARA PREVENIR EL LAVADO DE ACTIVOS
Marzo 21 del 2018.

4. **Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionista y/o Directorio.**

El Oficial de Cumplimiento calificado el 2 de septiembre del 2016, emitió su Informe con fecha 14 de FEBRERO del 2018, dicho informe está dirigido a la Junta General de Accionistas, para que en Junta de Accionistas sea aprobado, de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

5. **Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:**

- a. **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 medios de pago que se encuentren definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.**

Hemos verificado la información mensual de los ingresos, cuyas transacciones, no corresponden a la actividad de corretaje inmobiliario.

- b. **Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.**

No hemos podido verificar lo solicitado en este punto debido a lo indicado en el punto 5 (a).

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

No aplica por lo descrito en los incisos a. y b..

- d. **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.**

No aplica por descrito en los incisos a. y b.

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

El proceso utilizado por la compañía, garantiza la seguridad necesaria para la custodia y confidencialidad de la información física y digital.

7. **Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delitos de lavado de activos.**

PROZONAS S. A. no cuenta con la existencia de la Matriz de Riesgo debido a que según las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las Compañías que se dedican a las Actividades de la Construcción e Intermediación e Inversión Inmobiliaria, expedidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009 del 30 de junio del 2014 y publicado en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, no contempla la existencia de este documento.



CUMPLIMIENTO DE NORMAS PARA PREVENIR EL LAVADO DE ACTIVOS
Marzo 21 del 2018



SC - RNAE - 2 No. 274

Marzo 21 del 2018
Guayaquil, Ecuador



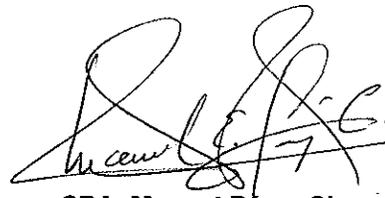
CPA. Manuel Pérez Cisneros
GERENTE
Registro Nac. No. 17.183

CUMPLIMIENTO DE NORMAS PARA PREVENIR EL LAVADO DE ACTIVOS
Marzo 21 del 2018



SC - RNAE - 2 No. 274

Marzo 21 del 2018
Guayaquil, Ecuador



CPA. Manuel Pérez Cisneros
GERENTE
Registro Nac. No. 17.183