



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

OPINIÓN:

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 2019, 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 reconfirmados del año 2018 por efecto de la conversión de NIIF PYMEs a NIIF completas, se presentan para efectos comparativos con los del año 2019.

En nuestra opinión, 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 2019, 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:

2. 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.
3. **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.



4. 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 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:

5. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, 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:

6. 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:



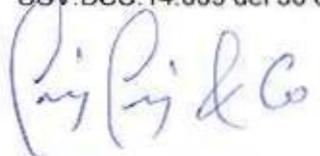
Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo 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.
7. 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.

INFORME SOBRE OTROS REQUISITOS LEGALES:

8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía como agente de retención y percepción, por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, se emiten por separado. En relación con la revisión de actos ilegales, presuntos fraudes y abuso de confianza dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011; informamos que los resultados de nuestra revisión al año terminado el 31 de diciembre del 2019, no revelaron situaciones que requieran ser informadas por separado o como parte del presente informe.

El informe sobre el cumplimiento de los dispuesto en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo del 2015, publicada en el Registro Oficial 521 del 12 de junio del 2015, sobre 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, se lo emite por separado.



SC – RNAE – 2 No. 274



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

Abril 28 del 2020
Guayaquil, Ecuador



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 2019, sobre el cual emitimos nuestro dictamen con fecha Abril 28 del 2020, también hemos verificado el cumplimiento de las disposiciones legales dispuestas en las **NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**, expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, mediante **Resolución No. SCVS-INC-DNCDN.2019.020 del 27 de noviembre del 2019 y publicado en el Registro Oficial No. 96 del 9 de diciembre del 2019**. 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. 34 de la antes indicada resolución, sobre el cumplimiento de las disposiciones contempladas en los artículos anteriormente indicados.

De acuerdo al Art. 2 – Definiciones, la Norma principalmente describe, de entre otras, lo siguiente:

Actividades inmobiliarias: son la diligencias y operaciones que realiza, bajo cualquier modalidad contractual, directa o indirecta, el sujeto obligado con bienes inmuebles, sean propios o arrendado; y, aquellas relacionadas con el sector y por las cuales reciba una retribución. Este artículo determina la obligación de presentar un informe **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**

Habitualidad: La habitualidad a la que se refiere el artículo 5 de la Ley se perfecciona cuando las personas naturales y jurídicas que tengan por actividad la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves, así como la inversión e intermediación inmobiliaria y, la construcción, al menos realicen una sola operación o transacción que supere el umbral legal, en el plazo de cuatro (4) meses. Actualmente **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**, mantiene un convenio con el Fideicomiso Ribera del Dáule, solo para promocionar y vender unidades de soluciones habitacionales debido a que todas las cobranzas son recibidas directamente por el Fideicomiso, siendo este su principal cliente de quien recibe una retribución por dicha intermediación.

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 las **NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**, vigentes. 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.



CUMPLIMIENTO DE NORMAS PARA PREVENIR EL LAVADO DE ACTIVOS
Mayo 4 del 2020

2. **Verificar que las normas y procedimiento de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.**

Hemos verificados que la compañía mantiene el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, preparado en Junio 22 del 2015, el mismo que no se encuentra actualizado por el Oficial de Cumplimiento de acuerdo con los requerimientos de las últimas Resoluciones, como por ejemplo: Art. 19.- de la Norma vigente – Conozca a su empleado, socio/accionista, así como también de los representantes legales, administradores o apoderados, ejecutivos y aun el personal temporal.

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 es Inmobiliaria y su modelo de negocio no está incluido en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, por lo tanto PROZONAS S. A. ha preparado de manera separada sus Manuales.

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 13 de FEBRERO del 2020 (Fecha de presentación 31 de enero de cada año), dicho informe está dirigido a la Junta General de Accionistas, para que en Junta de Accionistas lo conozca y lo apruebe 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 la compañía debido a que solo actúan como simple intermediarios, pero mantienen un solo cliente cuyos ingresos mensuales superan el Umbral y estos valores no han sido reportados.

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

Hemos podido verificar que los RESU no incluyen valor alguno, debido a lo indicado en el punto 5 (a) en lo referente a que solo actúan como intermediarios, pero si mantienen ingresos de su principal cliente que superan el umbral.

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

No ha cumplido por lo descrito en los incisos a. y b..

CUMPLIMIENTO DE NORMAS PARA PREVENIR EL LAVADO DE ACTIVOS
Mayo 4 del 2020

- 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 lo descrito en el punto 5 (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 esta no ha sido elaborada por la Oficial de cumplimiento tal como lo indica el Art. 10 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. SCVS-INC-DNCDN.2019.020 del 27 de noviembre del 2019 y publicado en el Registro Oficial No. 96 del 9 de diciembre del 2019.



SC - RNAE - 2 No. 274

Mayo 4 del 2020
Guayaquil, Ecuador



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