

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U.S.A. dólares)

A. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA:

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.- (La Compañía) fue constituida el 11 de marzo del 1998, en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 23 de abril del 1998, con el nombre de FICUS CIRCULO INMOBILIARIO S. A. FICIMSA. Su principal actividad es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Con fecha 30 de mayo del 2001, se realizó la conversión del capital de la compañía de sucres a dólares quedando este en US\$ 600.00. Mediante escritura pública del 7 de junio del 2006, se realizó el cambio Razón Social de FICUS CIRCULO INMOBILIARIO S. A. FICIMSA a **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**, inscrito en el Registro Mercantil el 26 de julio del 2006. Mediante escritura pública del 15 de mayo del 2008, se realizó la reforma integral de los estatutos de la compañía, inscrita en el Registro Mercantil el 23 de septiembre del 2008.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no se cotizan en el Mercado de Valores.

La emisión de los estados financieros correspondientes al ejercicio económico 2013, han sido autorizados por la Administración de la Compañía en marzo 28 del 2014, los cuales han sido preparados y presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000 y serán sometidos a la posterior aprobación de la Junta General de Accionistas.

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

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

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMEs (Emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas por el Gobierno de la República del Ecuador y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2009, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC de noviembre 20 del 2008.

Base de preparación.- Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

Estimaciones y juicios contables.- Las estimaciones y los supuestos utilizados son revisados en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U.S.A. dólares)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación...)

Las revisiones de las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el cual se revisa la estimación y/o prospectivamente, si la revisión afecta tanto los periodos actuales como futuros.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

- a) Reconocimiento de ingresos y gastos
- b) Evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos
- c) Vida útil de los activos fijos y deterioro.
- d) Cálculo de provisiones

Efectivo y Equivalentes al Efectivo.- Comprenden partidas como caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

Activos financieros.- La entidad reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, documentos por cobrar a largo plazo y cuentas por cobrar comerciales cuyos plazos no superan los noventa días.

Cuentas por cobrar, comerciales y otras.- Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que incluye una provisión para cuentas incobrables. La estimación por incobrabilidad de las cuentas por cobrar se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar los montos vencidos de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar. El monto de la estimación es la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar y el valor presente de los flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva. El monto de la provisión se reconoce en resultados, si hubiere.

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican como activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a doce meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, son clasificados como no corrientes.

Deterioro del valor de los 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.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U.S.A. dólares)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación...)

Causada la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financiera significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Durante el año 2013, la compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

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, se consideran deudas 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.

Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado.

Para los activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Deterioro del valor de los activos no financieros.- El valor registrado de los activos no financieros es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor del mismo. En caso de existir indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos mediante informe de un perito evaluador, con el objeto de determinar el deterioro de valor sufrido.

Instalaciones, muebles y equipos.- Equipos de comunicación y seguridad, se registran al costo histórico menos su depreciación. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles en su adquisición.

Al 31 de diciembre del 2013, la Presidencia consideró que no existía evidencia de que su uso genere una revisión de la vida útil estimada, que necesiten una valuación del valor razonable y además, su efecto lo considera inmaterial.

La administración no ha considerado establecer como política un valor residual del costo de adquisición, debido a que considera que no podrá obtener ningun valor importante de estos activos al finalizar su vida útil estimada

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U.S.A. dólares)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación...)

La depreciación de los muebles y equipo, se efectúa de acuerdo con la vida útil determinada por la presidencia en base a la información técnica de los activos, y son:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil en años</u>
Instalaciones	10
Equipo de computación	3
Muebles y enseres	10
Equipos de seguridad	10
Equipos de comunicación	10

La depreciación de los activos fijos, se efectúa en base al tiempo de vida útil estimada indicado anteriormente, mediante el método de línea recta. La depreciación de estos bienes, se reconoce en resultados.

Cuentas por pagar, comerciales y otras.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son obligaciones provenientes de operaciones comerciales de la Compañía a favor de terceros, basadas en condiciones de créditos normales, las cuales no tienen intereses pactados y se registran a su valor razonable.

Impuesto a la renta.- Está conformado por el impuesto a la renta corriente más o menos el impuesto a la renta diferido.

Impuesto a la renta corriente.- El impuesto corriente, es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual establece la tarifa de impuesto a la renta para sociedades: del 25% para el año 2010, 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013, en adelante. Si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye al 15%.

En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado sea mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto se liquidará sobre el valor del anticipo determinado. La ganancia gravable difiere de la ganancia contable, debido a las partidas de ingresos exentos y/o gastos no deducibles.

Impuesto a la renta diferido.- El impuesto a la renta diferido, es reconocido por las diferencias temporarias entre la base fiscal y la base contable, utilizando las tasas fiscales que se espera objetivamente estén en vigor cuando los activos y pasivos se realicen.

El impuesto corriente y las variaciones en los importes diferidos de activo o pasivo que no provengan de combinaciones de negocios, se registran en resultados o en rubros de patrimonio neto en el estado de situación financiera, en función de donde se hayan registrado las ganancias o pérdidas que lo hayan originado.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U.S.A. dólares)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación...)

Los activos por impuestos diferidos y créditos tributarios se reconocen para todas las diferencias temporales que se espere disminuyan las ganancias tributarias futuras, o cualquier pérdida o créditos tributarios no utilizados. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura es probable que se recupere.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias, que se espere aumenten la ganancia fiscal en el futuro, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de la plusvalía comprada y de aquellos cuyo origen está dado por la valorización de las inversiones en filiales y asociadas.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados, tanto activos como pasivos, con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a las mismas de acuerdo con el resultado del citado análisis.

Beneficios de jubilación.- Establece el derecho de los trabajadores a ser jubilados por sus empleadores cuando hayan prestado sus servicios por 25 años o más, en forma continuada o ininterrumpida en la misma entidad. Aquellos que hubieren cumplido 20 años y, menos de 25 de trabajo, tendrán derecho a la parte proporcional de la jubilación. El costo de proveer este beneficio se determina utilizando el método de Unidades de Crédito Proyectadas (método prospectivo), considerando como hipótesis actuarial de cálculo las tablas de mortalidad biométricas y el factor de conmutación actuarial del IESS, tales valorizaciones actuariales se llevan a cabo al final del año.

La entidad reconocerá pérdidas o ganancias actuariales, exclusivamente si se modifican las hipótesis actuariales de cálculos, es decir utilizando otras tablas de mortalidad con otras variables de probabilidad u otras tasas de interés. Este beneficio es amortizado durante el promedio de vida laboral de los empleados participantes en el plan.

Al 31 de diciembre del 2013, la compañía no ha realizado la provisión para cubrir esta obligación laboral futura, debido a la rotación del personal que tiene contratado, y además la Presidencia considera que la provisión existente es suficiente para cumplir con dicha obligación.

Provisiones para contingencia.- La entidad registra provisiones cuando existe un compromiso o una obligación frente a terceros y es consecuencia de acontecimientos pasados y su liquidación supondrá una salida de recursos, por un importe y/o en un plazo no conocido con certidumbre pero estimables con razonable fiabilidad.

La cuantificación de las provisiones se realiza teniendo en consideración la mejor información disponible sobre el suceso y sus consecuencias y se reestima con ocasión de cada cierre contable. Las provisiones constituidas se utilizan para afrontar los riesgos específicos para las cuales fueron originalmente reconocidos, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichos riesgos desaparecen o disminuyen.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U.S.A. dólares)

B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación...)

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de sólidos recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo.

Reconocimiento de ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's, la entidad registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios. Las ventas de bienes se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha transferido.

Participación a trabajadores.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía realiza la provisión del gasto de la participación a los trabajadores al cierre del año, que corresponde al 15% de la ganancia anual.

C. ESTIMADOS CONTABLES CRITICOS:

En la aplicación de las políticas de la Compañía, las cuales se describen en la **Nota B**, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos posteriores.

A continuación se presentan estimaciones y juicios contables críticos, que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

Deterioro de activos.- A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieren sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio, se realiza una estimación del importe recuperable que obtendría de su venta o su valor de uso, el mayor. Si se trata de activos identificables que no generen flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Al 31 de diciembre del 2013, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A., no identificó activos deteriorados.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U.S.A. dólares)

D. GESTION 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 indica a continuación:

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.

Riesgo de la 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.

Riesgo del 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 realizados en dólares norteamericanos, unidad monetaria de la República del Ecuador.

Riesgo de precios.- la Compañía está expuesta al riesgo moderado de precios de los insumos y otros gastos de operación y de mantenimiento, estos son adquiridos localmente y, debido a los bajos niveles de inflación no se encuentran afectados por la volatilidad de sus precios.

Riesgo crediticio.- 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.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

D. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación.....)

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 2013, el índice de liquidez del 1,08 (1.11 en el 2012) refleja que hay activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes.

Gestión del capital.- El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es asegurar que éste 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 como 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. Al 31 de diciembre del 2013, la compañía se encuentra poseída financieramente por los acreedores, como se indica a continuación:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pasivos a largo plazo	4,199,133.15	3,530,126.78
Cuentas por pagar comerciales y otras	501,561.77	380,836.95
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	(500.00)	(12,705.20)
Pasivo por impuesto diferido	<u>(30,126.78)</u>	<u>(30,126.78)</u>
Deuda neta	(A) 4,670,068.14	3,868,131.75
Patrimonio	<u>57,377.48</u>	<u>51,860.71</u>
Total patrimonio y deuda neta	(B) 4,727,445.62	3,919,992.46
Índice de endeudamiento	(A/B) 98.79%	98.68%

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

E. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está compuesto como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	500.00	500.00
Saldo en Bancos		12,205.20
	<u>500.00</u>	<u>12,705.20</u>

Los saldos en bancos, en cuenta corriente, no devengan interés.

F. CUENTAS POR COBRAR, COMERCIALES Y OTRAS:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están compuestas como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Compañías Relacionadas	(1) 250,087.01	206,498.48
Otras Cuentas por Cobrar	1,072.08	1,345.91
Préstamos a Empleados	23,448.06	4,459.24
	<u>274,607.15</u>	<u>212,303.63</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, un detalle de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FIDEICOMISO RIBERA DEL DAULE	120,088.53	33,000.00
Soroa S. A.	81,318.29	106,318.29
Proyecto Courtyard By Marriot	25,268.82	25,268.82
BINADI S. A.	21,750.00	21,750.00
FIDEICOMISO LAS TORRES	1,661.37	1,661.37
PROCASH S. A.		11,000.00
FIDEICOMISO BLUE TOWER 1		7,500.00
	<u>(a) 250,087.01</u>	<u>206,498.48</u>

(a) Corresponden a facturas por servicios promoción, venta y ejecución de diversos proyectos inmobiliarios.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en dólares norteamericanos)

G. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están conformados como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Seguros	1,311.27	575.38
Anticipo a Proveedores	100,691.16	51,605.80
Otros pagos anticipados	9,020.00	5,738.90
	<u>111,022.43</u>	<u>57,920.08</u>

H. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se conforman como sigue:

		Diciembre 31,	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Retenciones del impuesto a la renta	(2)	27,665.77	17,721.70
IVA		1,879.59	49.36
Retenciones del impuesto a la salida de divisas		6,293.76	
		<u>35,839.12</u>	<u>17,771.06</u>

- (2) Corresponde al crédito tributario por las retenciones en la fuente del impuesto a la renta realizadas por los clientes, los cuales pueden ser compensadas con el impuesto a la renta durante los tres años siguientes. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de esta cuenta es la siguiente:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	17,721.70	13,510.86
Saldos compensados durante el año	(2,084.90)	(5,299.02)
Retenciones enviadas al gasto	(6,896.23)	
Retenciones del impuesto a la renta del año	18,925.20	9,509.86
	<u>27,665.77</u>	<u>17,721.70</u>

I. ACTIVO DISPONIBLE PARA LA VENTA:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, esta cuenta está compuesta de US\$ 120,985.99; correspondiente a dos Notas de Crédito otorgada por Parque de la Paz, por US\$ 115,985.99 y US\$ 5,000.00 de fecha 15 de marzo del 2005, mismas que podrán ser usadas total o parcialmente por Prozonas o a quien se las endose para cancelar productos en el Parque de la Paz.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U.S.A. dólares)

J. INVERSIONES A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a la adquisición de derechos fiduciarios del Fiduuciarios del Fideicomiso ALVAR, cuya negociación se describe a continuación:

Mediante escritura pública del 18 de diciembre del 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 la Laude S. A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Cláusula Segunda.- Antecedentes: Mediante escritura pública del 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 Administradora de Fondos FODEVA S. A. Fodevasa como la Fiduciaria. La finalidad 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 FI-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 el código predial número 3-1-17-2-9-000-000-000-00 (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 (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 Samborodón, 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

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U.S.A. dólares)

J. INVERSIONES A LARGO PLAZO: (Continuación.....)

otorgada ante el Notario Trigésimo Segundo de Guayaquil, el 5 de diciembre del 2012, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón, el 28 de febrero del 2012. La medianería consiste en una pared que divide los predios ubicados en el lindero sus del solar seis y en el lindero norte del solar nueve, y que dicha pared la establecen con una pared divisoria común.

Los bienes aportados por el constituyente adherente están valorados en US\$ **1,452,032.50**. Esta valoración ha sido proporcionada por El Constituyente Adherente (Inmobiliaria FI-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 FI-112 S. A., cedió sus derechos fiduciarios de beneficiario a título de compraventa, a 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 de El Beneficiario Principal y/o El Cesionario, el 100% de sus derechos de Beneficiario Secundario que le corresponden 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\$ 1,452,032.50. El precio que pagó El Cesionario a favor de El Cedente de la siguiente forma: En calidad de arras como parte del precio, US\$ 500,000.00, valor entregado por parte de El Cesionario a favor de El Cedente, a la firma del presente contrato. El saldo pagado a plazo, esto es, la cantidad de US\$ 952,032.50 cancelados en un solo pago, mas el 7% de 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, y además, el Beneficiario Secundario y/o El Cedente,

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U.S.A. dólares)

J. INVERSIONES A LARGO PLAZO: (Continuación.....)

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 de que se cumpla el pacto comisorio, el Beneficiario Principal y/o Cesionario no podrá 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 2013, 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 sustituta.

Mediante escritura pública otorgada el 8 de noviembre del 2013, se procedió con la constancia de pago, terminación de pacto comisorio, y registro y demás declaraciones que otorgaron la compañía Inmobiliaria FI-112 S. A., la compañía Melkitin S. A., y el Fideicomiso ALVAR, debidamente representado por su fiduciaria y representante legal, Laude S. A. Laudes Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Mediante comunicación de fecha 18 de diciembre 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”, esto es, la compañía Melkitin S. A., cede y transfiere irrevocablemente a favor de “La 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 de lo anterior, “La Beneficiaria Cedente” se obliga al saneamiento en caso de avicción 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 el contenido del “Fideicomiso ALVAR”, y en especial declara que conoce y acepta los derechos y obligaciones establecidos para “El Beneficiario”. El precio de la cesión de derechos fiduciarios de beneficiario ha sido pactado por “La Beneficiaria Cedente” y por “La Beneficiaria Cesionaria” mediante un documento privado celebrado por ellos, por lo que deslindan de cualquier responsabilidad a “El Fideicomiso” y a “La Fiduciaria” sobre dicho acuerdo. Un resumen de la negociación de compraventa de derechos fiduciarios realizada mediante instrumento privado en la **Nota K.**

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U.S.A. dólares)

K. DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se conforman como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FIDEICOMISO RIBERAS DEL DAULE:		
Préstamo a 1825 días, al 9.5% de interés anual, con vencimiento en octubre del 2017	2,650,000.00	3,000,000.00
MELKITIN S. A.		
Préstamo a 1825 días, al 9.5% de interés anual con vencimiento en noviembre del 2017	(3)	500,000.00
	2,650,000.00	3,500,000.00

- (3) Con fecha 8 de noviembre del 2013, se celebró el Contrato de Compraventa de Derechos Fiduciarios y Convenio de Pago, celebrado entre Melkitin S. A. “La Vendedora” y Promotora Inmobiliaria Prozonas S. A. “La Compradora”, en cuya **cláusula Tercera.- Compraventa:** se indica que Melkitin S. A., vende y transfiere irrevocablemente, en este acto, y sin reserva de ninguna clase, a favor de Prozonas el 100% de los derechos de Beneficiario del Fideicomiso ALVAR. En la **cláusula cuarta.- Precio:** se indica que tanto Melkitin como Prozonas, por convenir a sus intereses, acordaron que el precio justo de la compraventa y cesión de derechos de beneficiario del fideicomiso ALVAR, asciende a **US\$ 513,318.34**. La **cláusula quinta.- Convenio y forma de pago:** el precio justo de la compraventa de derechos fiduciarios descrito anteriormente, será cancelado compensando en su totalidad la deuda que mantiene “Melkitin” con “Prozonas” descrita en el numeral tres de la cláusula segunda (Pagaré de fecha 8 de noviembre del 2012, por US\$ 500,000 mas interés del 9.50%, a la fecha del contrato de compraventa, el saldo de capital e intereses ascendía a **US\$ 461,714.37**), quedando extinguida aquella obligación incluido los intereses legales y de mora, desde la suscripción del presente instrumento. Del mismo modo el precio por la compraventa se considera cancelado en su totalidad.

K. INSTALACIONES, MUEBLES Y EQUIPO:

Durante el año 2013 y 2012, el movimiento de este rubro fue el siguiente:

	SALDO AL	TRANSFERENC.	SALDO AL
	01 - 01 - 2013	Y ADICIONES	12 - 31 - 2013
		AJUSTES	
Muebles y Enseres	19,797.04	330.00	20,127.04
Equipo de Computación	20,722.92	2,830.00	23,552.92
Instalaciones y Adecuaciones	10,332.54		10,332.54
Equipo de Seguridad	2,456.60		2,456.60
	53,309.10	3,160.00	56,469.10
Depreciación Acumulada	(17,730.20)	(10,631.63)	(28,361.83)
	35,578.90	(7,471.63)	28,107.27

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U.S.A. dólares)

L. INSTALACIONES, MUEBLES Y EQUIPO: (Continuación.....)

	SALDO AL 01 - 01 - 2012	TRANSFERENC. Y ADICIONES	AJUSTES	SALDO AL 12 - 31 - 2012
Muebles y Enseres	17,970.36	1,826.68		19,797.04
Equipo de Computación	11,339.40	9,383.52		20,722.92
Instalaciones y Adecuaciones	10,332.54			10,332.54
Equipo de Seguridad	958.00	1,498.60		2,456.60
	<u>40,600.30</u>	<u>12,708.80</u>		<u>53,309.10</u>
Depreciación Acumulada	(9,063.97)	(8,666.23)		(17,730.20)
	<u>31,536.33</u>	<u>4,042.57</u>		<u>35,578.90</u>

M. CUENTAS POR PAGAR, COMERCIALES Y OTRAS:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están constituidas como sigue:

		<u>Diciembre 31,</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Documentos por pagar	(4)	250,000.00	257,234.73	
Proveedores Locales		10,720.56	11,711.29	
Cuentas por Pagar Relacionadas	(5)	17,572.98	58,934.95	
Otras Cuentas por Pagar		7,500.00	21,930.72	
		<u>285,793.54</u>	<u>349,811.69</u>	

(4) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponde a préstamos otorgados por Madison Ville Group y CITYBOX, a continuación un detalle de las deudas pendientes:

	Fecha				Tasa
	Inicio	Vencimiento	Monto	Días	%
Madison Ville Group					
	30/04/2010	19/04/2012	193,788.64	720	3
	30/04/2010	19/04/2012	34,837.70	720	3
	16/12/2010	05/12/2012	2,315.22	720	3
			<u>230,941.56</u>		
Sin instrumentar			26,293.17		
			<u>257,234.73</u>		
Abonos y otros			(57,234.73)		
			<u>200,000.00</u>		
Citybox Mini Bodegas S. A.					
	18/10/2013	16/01/2014	50,000.00	90	4
			<u>250,000.00</u>		

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

M. CUENTAS POR PAGAR, COMERCIALES Y OTRAS: (Continuación....)

- (5) Cuentas por Pagar Relacionadas, no devengan interés y normalmente se cancelan en 30 o 60 días y están constituidas como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fideicomiso Galmelk	10,576.80	14,102.40
City Box Mini Bodegas S. A.	6,264.08	4,143.12
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	732.10	30,000.00
Fideicomiso Madison		8,816.14
Fideicomiso Tekno 21		1,848.74
Delta Security Cia. Ltda.		24.55
	<u>17,572.98</u>	<u>58,934.95</u>

N. PASIVO POR BENEFICIOS A EMPLEADOS Y OTROS:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, representa provisiones de intereses y beneficios sociales de empleados.

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intereses por Pagar		
Corporación de Créditos Inmobiliarios	(6) 164,285.79	
Beneficios Sociales		
Beneficios Sociales	(7) 28,944.60	19,025.70
Aportes al IESS	7,545.61	5,887.93
Participación Trabajadores	2,121.30	626.86
	<u>202,897.30</u>	<u>25,540.49</u>

- (6) Corresponden a intereses por préstamos a largo plazo otorgados por compañías del exterior y otras locales, (Ver Nota P).
- (7) El movimiento de provisiones por beneficios sociales durante esos periodos, fue como sigue:

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

Q. IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

Los valores provisionados por impuesto a la renta diferido, durante el año 2013 y 2012, son los siguientes:

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Saldo inicial del año	30,907.81	30,907.81
Deudor	(781.03)	(781.03)
	30,126.78	30,126.78

R. PATRIMONIO

a) Capital pagado

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el capital pagado de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias nominativas de US\$. 1,00 cada una. La participación accionaria la constituyen la Compañía Simoncini, que posee 8 acciones ordinarias y nominativas, que representan el 1%, y la Compañía Grupo Empresarial Amazonas S. A. GRUAMAZONAS con 792 acciones, que representa el 99%.

b) Reserva legal

La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

Al 31 de diciembre del 2012 la compañía ha realizado la apropiación de la Reserva Legal por un monto de US\$ 226.77, que sumado a la reserva registrada dan un total de US\$ 540.14 la cual excede en un 17.52% a lo permitido por la Ley de Compañías.

c) Resultado por adopción de NIIF PYME, primera vez

	REF.	VALOR
	TECNICA	
Ajuste de cuentas por cobrar, relacionadas	Secc. 2.27	(81,828.66)
Ajuste de cuentas por pagar, relacionadas	Secc. 2.27	8,345.00
Ajuste de cuentas por pagar, otras	Secc. 2.27	130,985.99
Impuesto diferido por ajuste de cuentas por pagar		(30,126.78)
Resultado por adopción de NIIF PYME, primera vez		27,375.55

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresadas en U.S.A. dólares)

S. REVELACION DISPUESTA POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS:

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.ICI.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

1. **Activos y pasivos contingentes.-** Al 31 de diciembre del 2013 no existen activos y pasivos contingentes, excepto por lo indicado en la Nota I.
2. **Eventos subsecuentes.-** A la fecha de emisión de este informe (Mayo 28 del 2014), no existen eventos, que en opinión de la administración de la compañía, afecten la presentación de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013.
3. **Partes relacionadas.-** Al 31 de diciembre del 2013, no existen este tipo de transacciones, excepto las que se indica en las notas a los estados financieros sobre las cuentas por cobrar y pagar mantenidas con las compañías relacionadas.


Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General


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