

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

<u>Descripción del bien</u>	<u>Número de años</u>
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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
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

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 Administration 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
<i>Costo o valor razonable:</i>						
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	<u>21,551</u>	<u>35,308</u>	<u>890</u>	<u>10,333</u>	<u>3,567</u>	<u>71,649</u>
Adiciones	-	399	-	-	-	399
Bajas	-	(219)	-	-	-	(219)
Reclasificaciones	-	739	-	-	(1,188)	(449)
Al 31 de diciembre 2016	<u>21,551</u>	<u>36,227</u>	<u>890</u>	<u>10,333</u>	<u>2,379</u>	<u>71,380</u>
<i>Depreciación:</i>						
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	<u>(15,296)</u>	<u>(28,978)</u>	<u>-</u>	<u>(5,021)</u>	<u>(962)</u>	<u>(50,257)</u>
Cargo por depreciación del año	(2,128)	(4,885)	(623)	(1,080)	(238)	(8,954)
Bajas	-	221	-	-	-	221
Ajustes y/o reclasificaciones	(63)	-	-	-	78	15
Al 31 de diciembre 2016	<u>(17,487)</u>	<u>(33,642)</u>	<u>(623)</u>	<u>(6,101)</u>	<u>(1,122)</u>	<u>(58,975)</u>
<i>Importe neto en libros:</i>						
Al 31 de diciembre 2015	<u>6,255</u>	<u>6,330</u>	<u>890</u>	<u>5,312</u>	<u>2,605</u>	<u>21,392</u>
Al 31 de diciembre 2016	<u>4,064</u>	<u>2,585</u>	<u>267</u>	<u>4,232</u>	<u>1,257</u>	<u>12,405</u>

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:

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
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>26,600</u>	<u>27,355</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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
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>(34,834)</u>	<u>(38,318)</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
Bínadi 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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
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:

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