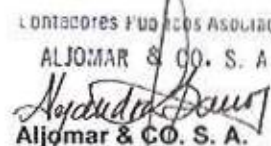


**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
 (Expresados en U.S.A.dólares)

		Diciembre 31,	
		2018	2017
<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTA</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	E	6,511.32	79,403.72
Cuentas por cobrar, comerciales y otras	F	499,945.07	371,792.09
Servicios y otros pagos anticipados	G	83,963.65	9,396.16
Activos por impuestos corrientes	H	5,672.42	45,253.89
Activo disponible para la venta	I	118,485.99	118,485.99
		<u>714,578.45</u>	<u>624,331.85</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>			
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Inversiones a Largo Plazo	J	1,534,828.02	1,534,828.02
Documentos por Cobrar a Largo Plazo	K	1,900,000.00	1,900,000.00
Otros activos			2,135.84
Instalaciones, Muebles y equipo	L	14,552.87	8,819.27
		<u>3,449,380.89</u>	<u>3,445,783.13</u>
		<u>4,163,959.34</u>	<u>4,070,114.98</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar, comerciales y otras	M	85,235.67	45,736.44
Pasivo por beneficios a empleados y otros	N	153,942.61	67,286.83
Pasivos por impuestos corrientes	O	5,850.67	6,185.07
Porción corriente del pasivo a largo plazo	P		3,832,553.13
<b>TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES</b>		<u>245,028.95</u>	<u>3,951,761.47</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Pasivo a largo plazo	P	3,785,408.37	
<b>PATRIMONIO:</b>	<b>Q</b>		
Capital pagado		800.00	800.00
Aporte futura capitalización		294.07	294.07
Reservas		540.14	540.14
Resultado por adopción de NIIF PYME, primera vez		57,502.33	57,502.33
Ganancias retenidas		74,385.48	59,216.97
		<u>133,522.02</u>	<u>118,353.51</u>
		<u>4,163,959.34</u>	<u>4,070,114.98</u>

Vea notas de A a S a los estados financieros

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga  
Gerente General

CONTADORES PUBLICOS ASOCIADOS  
 ALJOMAR & CO. S. A.  
  
 Aljomar & CO. S. A.  
 Contador RNC No.105

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresados en U.S.A. dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
Venta de Servicios	1,281,000.00	1,014,000.00
Intereses Ganados	172,516.25	180,351.71
Otros	65,429.97	9,213.99
	<u>1,518,946.22</u>	<u>1,203,565.70</u>
<b>GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
Gastos de servicios de asesorías	673,886.13	534,661.14
Gastos de Administración	499,913.46	330,815.55
Depreciaciones y Amortizaciones	5,407.96	4,732.32
Gastos Financieros	276,810.80	291,401.51
Gastos no Deducibles	17,555.61	3,790.25
Participación a Trabajadores	6,805.84	5,724.74
	<u>1,480,379.80</u>	<u>1,171,125.51</u>
<b>GANANCIAS ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA:</b>		
Impuesto a la Renta	38,566.42	32,440.19
	<u>23,397.91</u>	<u>14,043.98</u>
<b>GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS</b>	<u>15,168.51</u>	<u>18,396.21</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL, NETO</b>	<u>15,168.51</u>	<u>18,396.21</u>

Vea notas de A a S a los estados financieros

  
Ing. Guillermo Ortega Chiriboga  
Gerente General

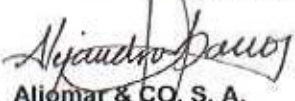
DISEÑOS FISCAL ASOCIADOS  
ALJOMAR & CO. S. A.  
  
Aljomar & CO. S. A.  
Contador RNC No.105

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
 (Expresados en U.S.A. dólares)

	Capital Pagado	Aporte Futura capitaliza ción	Reserva Legal	Resultado por adopción de NIIF, primera vez	Ganancias retenidas
<b>Saldo a diciembre 31 del 2016</b>	800.00	294.07	540.14	57,502.33	40,820.76
Ganancia del ejercicio					18,396.21
<b>Saldo a diciembre 31 del 2017</b>	800.00	294.07	540.14	57,502.33	59,216.97
Ganancia del ejercicio					15,168.51
<b>Saldo a diciembre 31 del 2018</b>	800.00	294.07	540.14	57,502.33	74,385.48

Vea notas de A a S a los estados financieros

  
 Ing. Guillermo Ortega Chiriboga  
 Gerente General

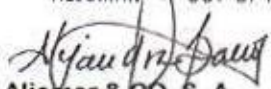
CONTADORES Y AUDITORES  
 ALJOMAR & CO. S. A.  
  
 Aljomar & CO. S. A.  
 Contador RNC No.105

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
 (Expresados en U.S.A. dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	1,315,808.93	1,094,793.30
Efectivo pagado a proveedores y otros	(475,760.22)	(683,217.59)
Efectivo pagado al y por cuenta del personal	(666,991.75)	(528,901.95)
Intereses ganados	9,526.39	180,351.71
Otros ingresos	4,529.97	9,213.99
Gastos financieros	(203,855.24)	(13,541.39)
<b>Efectivo neto (usado en) proveniente de actividad ordinarias</b>	<b>(16,741.92)</b>	<b>58,698.07</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Incremento en otros activos		(2,563.00)
Adquisición de activos fijos, neto	(9,005.72)	(720.00)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<b>(9,005.72)</b>	<b>(3,283.00)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pago de préstamo a largo plazo	(47,144.76)	
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>	<b>(47,144.76)</b>	
<b>(DISMINUCIÓN) INCREMENTO NETO DEL EFECTIVO</b>	<b>(72,892.40)</b>	<b>55,415.07</b>
<b>EFFECTIVO DISPONIBLE:</b>		
Saldo del efectivo al inicio del año	79,403.72	23,988.65
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>6,511.32</b>	<b>79,403.72</b>

Vea notas de A a S a los estados financieros

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga  
Gerente General

CONTADORES PUBLICOS ASOCIADOS  
 ALJOMAR & CO. S. A.  
  
 Aljamar & CO. S. A.  
 Contador RNC No.105

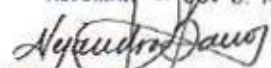


**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
 (Expresados en U.S.A. dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>CONCILIACIÓN DE LA GANANCIA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
<b>GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS</b>	15,168.51	18,396.22
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciaciones y amortizaciones	5,407.96	4,732.32
Provisión del impuesto a la renta	23,397.91	14,043.97
Ajustes por gastos en provisiones	133,855.56	277,860.12
Provisión participación de los trabajadores	6,805.84	5,724.74
Ajustes por gastos no deducibles	15,034.34	2,500.00
Otros ingresos	(223,889.86)	
	(24,219.74)	323,257.37
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Cuentas por cobrar y otras	34,808.93	80,793.30
Servicios y otros pagos anticipados	(74,567.49)	12,064.68
Activos por impuestos corrientes	1,177.17	(24,464.24)
Cuentas por pagar	39,499.23	11,963.45
Pasivos por beneficios a empleados y otros	6,894.38	(346,240.81)
Impuestos por pagar	(344.60)	1,324.32
	7,477.82	(264,559.30)
<b>EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	(16,741.92)	58,698.07

Vea notas de A a S a los estados financieros

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga  
Gerente General

CONTADORES PÚBLICOS ASOCIADOS  
 ALJOMAR & CO. S. A.  
  
 Aljomar & CO. S. A.  
 Contador RNC No.105

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(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 2018, han sido autorizados por la Administración de la Compañía en febrero 1 del 2019, 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.

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



**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

**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.

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 financieras 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 2018, 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 período. 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.



**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

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 2018, 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 ningún valor importante de estos activos al finalizar su vida útil estimada

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%. 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.



**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210, del 20 de noviembre del 2017, la Presidencia de la República resuelve: la rebaja del Anticipo del Impuesto a la Renta que en su artículo 3 indica "La rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US\$ 1,000,000.01) de dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más

**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.

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 2018, 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 administración considera que en caso de determinarla, esta provisión no es material, no afectaría la presentación de los estados financieros.



**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

**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.

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 periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo 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 2018, 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 2018 Y 2017**  
(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.

**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 2018, el índice de liquidez del 2.75 (0.16 en el 2017) refleja que hay activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes. La administración manifiesta que este cambio, en relación al año anterior, se debe a que refinanciarón pasivos de corto a largo plazo y para el próximo año continuar con la planificación de desarrollar los proyectos inmobiliarios que se encuentran con retraso por la situación económica difícil que enfrenta actualmente el país.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**D. GESTION DE RIESGO FINANCIERO:** (Continuación.....)

**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 2018, la compañía se encuentra poseída financieramente por los acreedores, como se indica a continuación:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos a largo plazo		3,785,408.37	
Cuentas por pagar comerciales y otros pasivos corrientes		173,823.79	3,965,805.44
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo		(6,511.32)	(79,403.72)
Deuda neta	(A)	3,952,720.84	3,886,401.72
Patrimonio		142,889.42	118,353.52
Total patrimonio y deuda neta	(B)	4,095,610.26	4,004,755.24
Índice de endeudamiento	(A/B)	96.51%	97.04%

**E. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, está compuesto como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	500.00	500.00
Bancos	6,011.32	78,903.72
	<u>6,511.32</u>	<u>79,403.72</u>

Los saldos en cuenta corriente bancaria, no devengan interés.

**F. CUENTAS POR COBRAR, COMERCIALES Y OTRAS:**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están compuestas como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Compañías Relacionadas	(1)	340,498.48	349,998.48
Intereses por Cobrar	(2)	141,176.25	
Otras Cuentas por Cobrar		2,751.30	3,983.16
Préstamos a Empleados		15,519.04	17,810.45
		<u>499,945.07</u>	<u>371,792.09</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, es el siguiente:



**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

**F. CUENTAS POR COBRAR, COMERCIALES Y OTRAS:** (Continuación...)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Soroa S. A.		96,587.11	96,587.11
GRUAMAZONAS	(a)	220,500.00	230,000.00
BINADI S. A.		21,750.00	21,750.00
FIDEICOMISO LAS TORRES		1,661.37	1,661.37
		<u>340,498.48</u>	<u>349,998.48</u>

(a) Corresponden a facturas por honorarios asesoría en proyectos inmobiliarios, que vienen desde el año 2015, y que a la fecha no han sido canceladas.

- (2) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a intereses por cobrar a SOROA S. A., por préstamo realizado en enero del 2018. Ver **Nota K**.

**G. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están conformados como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo a Proveedores	(b)	76,422.72	2,098.99
Otros pagos anticipados		7,540.93	7,297.17
		<u>83,963.65</u>	<u>9,396.16</u>

- (b) Incluye US\$ 75,000.00 correspondiente a anticipo entregado a Grupo Empresarial Amazonas S. A. GRUAMAZONAS, por asesoría administrativa y financiera.

**H. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se conforman como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones del impuesto a la renta	(3)	5,672.42	44,851.05
Retenciones de IVA			402.84
		<u>5,672.42</u>	<u>45,253.89</u>

- (3) 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 2018 y 2017, el movimiento de esta cuenta es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	44,851.05	34,833.63
Devolución reclamo retenciones	(29,816.71)	(13,869.62)
Baja retenciones e ISD año 2012 – 2013	(15,034.34)	
Retenciones del impuesto a la renta del año	29,070.33	23,887.04
Compensación Impuesto a renta del año 2018	(23,397.91)	
	<u>5,672.42</u>	<u>44,851.05</u>

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**I. ACTIVO DISPONIBLE PARA LA VENTA:**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, esta cuenta está compuesta de US\$ 118,485.99 correspondiente a Nota de Crédito otorgada por Parque de la Paz que podrán ser usadas total o parcialmente por Prozonas o a quien se las endose para cancelar productos en el Parque de la Paz.

Durante el año 2017, se ajustaron contra Gastos no Deducibles US\$ 2,500.00 debido a que Campo Santos del Ecuador S. A. - Parque de la Paz, confirmó que el saldo en sus registros era de US\$ 118,485.99.

**J. INVERSIONES A LARGO PLAZO:**

Corresponde a la adquisición de derechos fiduciarios 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 Laude S. A. Laudes 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 mts<sup>2</sup>, 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 mts<sup>2</sup>, y se encuentra asignado con el código predial número 3-1-17-2-10-0-0-0-0-0-0-0-0-0 (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 mts<sup>2</sup>, según plano aprobado por la Municipalidad de Samborondón, protocolizado en la Notaría Séptima de Guayaquil, el 23 de noviembre de 1987 e inscrito en el Registro de la Propiedad Samborondón, el 16 de mayo de 1988. Sobre el solar número 9 existe la constitución de una medianería de linderos que afecta a dicho solar, y al solar número seis, según consta de la escrita pública otorgada ante el Notario Trigésimo Segundo de Guayaquil, el 5 de diciembre del 2012, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón, el 28 de febrero del 2012.



**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

La medianería consiste en una pared que divide los predios ubicados en el lindero sur 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 fideicomitido.

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, 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.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

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

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.

Al 31 de diciembre del 2014, se registró US\$ 2,104.58 como aporte al Fideicomiso, correspondiente a pago de los impuestos prediales del año 2014, Código Catastral # 3117209 y # 3117210.

**K. DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO:**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se conforman como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>SOROA S. A.</b>		
Préstamo a 1.096 días, al 9.25% de interés anual, con vencimiento en enero del 2021, realizado como un préstamo relacionado y sin garantías.	1.900.000.00	
<b>FIDEICOMISO RIBERA DEL DAULE: (Renovación)</b>		
Préstamo a 1.825 días, al 9.5% de interés anual, con vencimiento en octubre del 2022, realizado Como un préstamo relacionado y sin garantías. Fue cancelado anticipadamente durante al año 2018.		1.900.000.00
	<u>1.900.000.00</u>	<u>1.900.000.00</u>



**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**L. INSTALACIONES, MUEBLES Y EQUIPO:**

Durante el año 2018 y 2017, el movimiento de este rubro fue el siguiente:

	<b>SALDO AL 01 - 01 - 2018</b>	<b>TRANSFERENC. Y ADICIONES</b>	<b>AJUSTES</b>	<b>SALDO AL 12 - 31 - 2018</b>
Muebles y Enseres	22,270.62	168.00		22,438.62
Equipo de Computación	36,227.10	7,628.50		43,855.60
Instalaciones y Adecuaciones	10,332.54			10,332.54
Equipo de Seguridad	2,378.60	279.00		2,657.60
Equipo de Oficina		930.22		930.22
Vehículos	890.21			890.21
	72,099.07	9,005.72		81,104.79
Depreciación Acumulada	(63,279.80)	(3,272.12)		(66,551.92)
	8,819.27	5,733.60		14,552.87

	<b>SALDO AL 01 - 01 - 2017</b>	<b>TRANSFERENC. Y ADICIONES</b>	<b>AJUSTES</b>	<b>SALDO AL 12 - 31 - 2017</b>
Muebles y Enseres	21,550.62	720.00		22,270.62
Equipo de Computación	36,227.10			36,227.10
Instalaciones y Adecuaciones	10,332.54			10,332.54
Equipo de Seguridad	2,378.60			2,378.60
Vehículos	890.21			890.21
	71,379.07	720.00		72,099.07
Depreciación Acumulada	(58,974.64)	(4,305.16)		(63,279.80)
	12,404.43	(3,585.16)		8,819.27

**M. CUENTAS POR PAGAR, COMERCIALES Y OTRAS:**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están constituidas como sigue:

		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Proveedores Locales	(4)	35,285.63	37,349.13
Cuentas por Pagar Relacionadas	(5)	4,027.66	5,697.76
Otras Cuentas por Pagar		14,804.51	2,509.55
Anticipos de Clientes		31,117.87	180.00
		85,235.67	45,736.44

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fideicomiso SOROA	7,800.00	
Urbanización del Río	6,040.36	3,020.18
Depósito ASLEGAL	5,028.00	
Parra García Andrés Rafael	2,980.00	
Zevallos Franco Xavier José	1,800.00	
<b>Pasan:</b>	23,648.36	3,020.18

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**M. CUENTAS POR PAGAR, COMERCIALES Y OTRAS:**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Vienen:</b>	23,648.36	3,020.18
COLEMUN S. A.	1,621.48	
Pérez Pérez & Co. C. Ltda.	1,272.50	
Otras	8,743.29	6,239.53
Asociación de Propietarios Urb. La Perla		8,700.00
IESS y Liquidaciones por pagar		8,438.18
Romero Menendez, Abogados C. Ltda.		5,500.00
Pazmiño Guerreño Victor Fabian		3,600.00
Deli Internacional		1,851.24
	<u>35,285.63</u>	<u>37,349.13</u>

- (5) Cuentas por Pagar Relacionadas, no devengan interés y normalmente se cancelan en 30 o 60 días, al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponden principalmente a arriendos por pagar a Citybox Minibodegas C. A..

**N. PASIVO POR BENEFICIOS A EMPLEADOS Y OTROS:**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representa provisiones de intereses y beneficios sociales de empleados.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses por Pagar			
Corporación de Créditos Inmobiliarios	(6)	88,893.65	15,938.09
Beneficios Sociales			
Beneficios Sociales	(7)	47,777.47	36,605.51
Aportes al IESS		10,465.63	9,018.49
Participación Trabajadores	Nota O	6,805.86	5,724.74
		<u>153,942.61</u>	<u>67,286.83</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:

	<u>SALDO</u> <u>01-01-18</u>	<u>PROVISION</u>	<u>PAGOS</u>	<u>SALDO</u> <u>12-31-18</u>
Décimo tercer sueldo	2,913.44	38,166.14	(37,582.05)	3,497.53
Décimo cuarto sueldo	4,701.10	8,582.65	(6,605.23)	6,678.52
Vacaciones	28,990.97	20,841.21	(12,230.76)	37,601.42
	<u>36,605.51</u>	<u>67,590.00</u>	<u>(56,418.04)</u>	<u>47,777.47</u>
	<u>SALDO</u> <u>01-01-17</u>	<u>PROVISION</u>	<u>PAGOS</u>	<u>SALDO</u> <u>12-31-17</u>
Décimo tercer sueldo	1,614.62	27,617.80	(26,318.98)	2,913.44
Décimo cuarto sueldo	3,796.30	6,596.47	(5,691.67)	4,701.10
Vacaciones	24,105.22	15,739.34	(10,853.59)	28,990.97
	<u>29,516.14</u>	<u>49,953.61</u>	<u>(42,864.24)</u>	<u>36,605.51</u>



**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

**N. PASIVO POR BENEFICIOS A EMPLEADOS Y OTROS:** (Continuación.....)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la compañía no ha realizado provisión para establecer la reserva para la jubilación patronal, como lo establece la Sección 28 de las NIIF para PYMES, debido a que la administración, considerando el costo beneficio, estimó que el valor a determinarse no era significativo.

Según lo establecido en el Código de Trabajo, en aquellos casos en que la relación laboral termine por despido intempestivo, el empleador bonificará al empleado con una indemnización por desahucio equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha realizado el cálculo matemático para estimar la provisión para desahucio.

**O. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las obligaciones tributarias, se presentan como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la Renta Compañías		
Impuesto a la Renta Relación de Dependencia	1,773.21	1,080.78
Retenciones en la fuente del IR	1,359.93	2,458.76
Retenciones en la fuente del IVA	731.44	2,645.53
IVA por Pagar Ventas	1,986.09	
	<hr/> 5,850.67	<hr/> 6,185.07

(8) La conciliación del impuesto a la renta del periodo, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ganancia del Ejercicio	45,372.26	38,164.93
Participación de Trabajadores	(6,805.84)	(5,724.74)
	<hr/> 38,566.42	<hr/> 32,440.19
<b>Más:</b>		
Gastos no deducibles	17,555.61	3,790.25
	<hr/> 56,122.03	<hr/> 36,230.44
Ganancia Gravable		
Impuesto a la Renta 25% (22% para 2017)	14,030.51	7,970.70
Anticipo determinado mayor al Impuesto Causado	23,397.91	14,043.97
	<hr/>	<hr/>
Anticipo Pagado del Impuesto a la Renta		(174.36)
Retenciones efectuadas por clientes	(29,070.33)	(13,869.62)
	<hr/>	<hr/>
Impuesto a la Renta por Pagar		

Cuando el impuesto a la renta sobre las ganancias del año, es menor al valor estimado como anticipo del impuesto a la renta, este último se convierte en el impuesto a la renta mínimo del año en que se reporta.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

**O. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:** (Continuación....)

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210, del 20 de noviembre del 2017, la Presidencia de la República resuelve: la rebaja del Anticipo del Impuesto a la Renta que en su artículo 3 indica "La rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US\$ 1,000,000.01) de dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

Determinación de la Rebaja del Anticipo del Impuesto a la Renta de la Compañía:

	<b>2017</b>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	23,290.37
Anticipo pagado (formulario 106, julio y septiembre del 2017)	(174.36)
	23,116.01
Rebaja del Anticipo IR - 40% (artículo 3, decreto 210)	(9,246.40)
Saldo del anticipo pendiente de pago	13,869.61
Anticipo pagado (formulario 106)	174.36
Anticipo	14,043.97

**P. PASIVO A LARGO PLAZO:**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Corporación de Créditos Inmobiliarios</b>		
Préstamo renovado el 22 de octubre del 2018, al 7.25% de interés anual, a 5 años plazo (1800 días vista), el capital y los intereses serán cancelados al vencimiento	2,789,941.38	
Préstamo renovado el 9 de noviembre del 2018, al 7.25% de interés anual, a 5 años plazo (1800 días vista), el capital será cancelado al vencimiento y los intereses trimestralmente.	995,466.99	
Préstamo otorgado el 25 de octubre del 2016, al 7.25% de interés anual, a 2 años plazo (720 días vista), el capital y los intereses serán cancelados al vencimiento		2,813,513.76
Préstamo otorgado el 13 de noviembre del 2013, al 7.25% de interés anual, a 5 años plazo (1825 días vista), el capital será cancelado al vencimiento y los intereses trimestralmente.		1,019,039.37
	3,785,408.37	3,832,553.13
Menos porción corriente		(3,832,553.13)
	3,785,408.37	

Estos préstamos se encuentran registrado en el Banco Central del Ecuador como crédito externo. Sobre estos préstamos no existen garantías que se hayan entregado.



**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**Q. PATRIMONIO**

**a) Capital pagado**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 Golden South Group LLC de nacionalidad estadounidense, que posee 8 acciones ordinarias y nominativas, que representan el 1%, y la Compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A. 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.

**c) Resultado por adopción de NIIF PYME, primera vez**

	REF. TECNICA	VALOR
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)
Ajuste realizado durante el año 2017		30,126.78
Resultado por adopción de NIIF PYME, primera vez		57,502.33

**R. CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2018, existen varios juicios entablados por 7 promitentes compradores de la Urbanización Privada La Perla, contra el Ing. Guillermo Ortega Chiriboga quien es Representante Legal de Promotora Inmobiliaria Prozonas S. A., que a su vez es Promotora del proyecto antes mencionado. A la fecha de este informe dichos juicios indica que tres se encuentran en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil, dos con desistimiento por parte del denunciante y uno en el que no asistió a la audiencia el denunciante, sin movimiento desde el 2013 y uno en el que se llegó a un acuerdo con la demandante.

Existe también, juicio por Daño Moral entablado por RODOLFO ANTONIO BUSTOS VERA, contra el Ing. Guillermo Ortega Chiriboga quien es Representante Legal de Promotora Inmobiliaria Prozonas S. A., que a su vez es Promotora del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado Fideicomiso Ribera del Daule. Demanda en la cual el señor Rodolfo Antonio Bustos solicita se condene a los demandados al pago de US\$ 500,000.00 por concepto de indemnización pecuniaria a título de reparación por daño moral. Con fecha 14 de marzo del 2017, se presentó escrito dando contestación a la demanda y a su vez se reconvino y demandó el pago de una indemnización de US\$ 100,000.00 por concepto de indemnización pecuniaria a título de reparación por daño moral. El 15 de diciembre del 2017, el Juez declaró sin lugar la demanda planteada por RODOLFO ANTONIO BUSTOS VERA. El 18 de abril del 2018, se aceptó recurso de casación interpuesto por Adolfo Antonio Bustos Vera y el Fideicomiso Ribera del Daule, notificado a las partes el 19 de abril del 2018, y el 12 de julio de 2018 se acepta el recurso de casación de la compañía PROZONAS.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**R. CONTINGENCIAS** (Continuación.....)

El 10 de octubre del 2018, se declara la inadmisibilidad de los recursos de casación interpuestos, posteriormente de fecha 30 de octubre del 2018 se sienta razón de la resolución de la Dra. María Alejandra Ceva Guzmán, Jueza de la Corte Nacional de Justicia del Ecuador, que en lo pertinente rechaza el recurso de casación presentado y se solicita se devuelva el proceso al juzgado de origen. El 20 de diciembre del 2018, se ordena el archivo del presente proceso.

**S. REVELACION DISPUESTA POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS:**

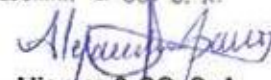
En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 de noviembre 11 del 2016, efectuamos las siguientes revelaciones:

1. **Activos y pasivos contingentes.-** Al 31 de diciembre del 2018 no existen activos y pasivos contingentes, excepto por lo indicado en la Nota R.
2. **Eventos subsecuentes.-** A la fecha de emisión de este informe (Marzo 14 del 2019), la compañía mantiene juicio por Daño Moral entablado por RODOLFO ANTONIO BUSTOS VERA, contra el Ing. Guillermo Ortega Chiriboga quien es Representante Legal de Promotora Inmobiliaria Prozonas S. A., que a su vez es Promotora del Fideicomiso Mercantil de Administración e Inmobiliario denominado Fideicomiso Ribera del Daule, como se indica en la **Nota Q**.
3. **Partes relacionadas.-** Al 31 de diciembre del 2018, Facturó al FIDEICOMISO RIBERA DEL DAULE por Promoción Inmobiliaria US\$ 1,281,000.0 y por rendimientos financieros US\$ 9,526.39, SOROA S. A. US\$ 280,156.52 por rendimientos financieros. Las otras partidas con partes relacionadas se indican 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

CONTADOR PÚBLICO ASOCIADO

ALJOMAR & CO. S. A.

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