

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresados en U.S.A.dólares)

		Diciembre 31, 2019	2018	Enero 1, 2018 <u>(Reconfor.)</u>
<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTA</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	E	104,592.15	6,511.32	79,403.72
Cuentas por cobrar, comerciales y otras	F	432,468.74	379,936.39	251,793.61
Activos por impuestos corrientes	G	20,125.79	5,672.42	45,253.89
Servicios y otros pagos anticipados	H	4,024.60	83,963.65	9,396.16
Activo disponible para la venta	I	118,485.99	118,485.99	118,485.99
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>679,697.27</b>	<b>594,569.77</b>	<b>504,333.37</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Instalaciones, Muebles y equipo	J	16,544.43	14,552.87	8,819.27
Otros activos		1,604.36		2,135.84
Documentos por cobrar a largo plazo	K	1,900,000.00	1,900,000.00	1,900,000.00
Inversiones a Largo Plazo	L	1,453,755.68	1,534,828.02	1,534,828.02
		<b>3,371,904.47</b>	<b>3,449,380.89</b>	<b>3,445,783.13</b>
		<b>4,051,601.74</b>	<b>4,043,950.66</b>	<b>3,950,116.50</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Cuentas por pagar, comerciales y otras	M	246,350.13	85,235.67	45,736.44
Pasivo por beneficios a empleados y otros	N	113,057.81	153,942.61	67,286.83
Pasivos por impuestos corrientes	O	3,959.62	5,840.47	6,185.07
Porción corriente del pasivo a largo plazo				3,832,553.13
<b>TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>363,367.56</b>	<b>245,018.75</b>	<b>3,951,761.47</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Pasivo a Largo Plazo	P	2,715,655.87	3,785,408.37	
<b>PATRIMONIO:</b>	<b>Q</b>			
Capital Pagado		800.00	800.00	800.00
Aporte para futuro aumento de capital		998,474.00	294.07	294.07
Reserva Legal		540.14	540.14	540.14
Resultado por adopción de NIIF, primera vez		11,889.33	57,502.33	57,502.33
Déficit		(39,125.16)	(45,613.00)	(60,781.51)
		<b>972,578.31</b>	<b>13,523.54</b>	<b>(1,644.97)</b>
		<b>4,051,601.74</b>	<b>4,043,950.66</b>	<b>3,950,116.60</b>

Vea notas de A a U a los estados financieros

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga  
Gerente General

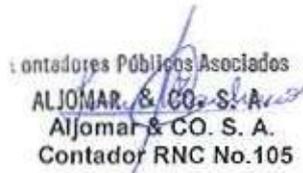
Contadores Públicos Asociados  
ALJOMAR & CO. S. A.  
Aljomar & CO. S. A.  
Contador RNC No.105

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresados en U.S.A. dólares)

	Diciembre 31,	
	2019	2018
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
Comisiones Ganadas	1,470,000.00	1,281,000.00
Intereses Ganados	175,749.96	172,516.25
Otros Ingresos	4,230.10	65,429.97
	1,649,980.06	1,518,946.22
<b>GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
Gastos de personal	745,395.60	673,886.13
Gastos de Administración	555,790.46	499,913.46
Depreciaciones y Amortizaciones	5,770.64	5,407.96
Gastos Financieros	269,699.62	276,810.80
Gastos no Deducibles	93,585.85	17,555.61
Participación a Trabajadores		6,805.84
	1,670,242.17	1,480,379.80
<b>(PÉRDIDA) GANANCIA ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA:</b>	(20,262.11)	38,566.42
Impuesto a la Renta		
Corriente	(18,863.05)	(23,397.91)
<b>GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS</b>	(39,125.16)	(15,168.51)
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL, NETO</b>	(39,125.16)	(15,168.51)

Vea notas de A a U a los estados financieros

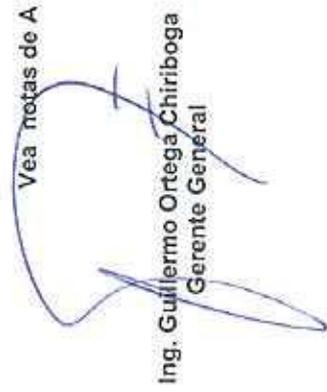
  
**Ing. Guillermo Ortega Chiriboga**  
 Gerente General

  
 Contadores Públicos Asociados  
**ALJOMAR & CO. S. A.**  
 Aljomar & CO. S. A.  
 Contador RNC No.105

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresados en U.S.A. dólares)

	Capital Pagado	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva Legal	Resultado por adopción de NIIF, primera vez	Resultados acumulados	Déficit	Resultado integral del Ejercicio, neto	Total
<b>Saldo a enero 1 del 2018, previamente presentados</b>	800.00	294.07	540.14	57,502.33	40,820.76	18,396.21	118,353.51	
Ajuste por conversión de NIIF PYME a NIIF completas (Nota B)					(119,998.48)		(119,998.48)	
<b>Saldo a enero 1 del 2018, reconvertidos</b>	800.00	294.07	540.14	57,502.33	(79,177.72)	18,396.21	(1,644.97)	
Transferencias					18,396.21	(18,396.21)		
Ganancia del ejercicio						15,168.51	15,168.51	
<b>Saldo a diciembre 31 del 2018</b>	800.00	294.07	540.14	57,502.33	(60,781.51)	15,168.51	13,523.54	
Transferencias						(15,168.51)		
Ajuste		(294.07)					(294.07)	
Aporte para aumentar el capital		998,474.00					998,474.00	
Absorción de pérdidas con el resultado NIIF				(45,613.00)	45,613.00			
Ganancia del ejercicio						(39,125.16)	(39,125.16)	
<b>Saldo a diciembre 31 del 2019</b>	800.00	998,474.00	540.14	11,889.33		(39,125.16)	972,578.31	

Vea notas de A a U a los estados financieros

  
 Ing. Guillermo Ortega Chiriboga  
 Gerente General

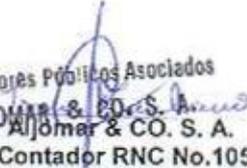
Erogados Públicos Asociados  
 ALJOMAR & CO. S. A.  
 Contador RNC No. 105

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresados en U.S.A. dólares)

	<u>Diciembre 31,</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>			
Efectivo recibido de clientes y otros		1,593,217.61	1,315,819.13
Efectivo pagado a proveedores y otros		(362,447.73)	(475,770.42)
Efectivo pagado al y por cuenta del personal		(744,536.30)	(666,991.75)
Intereses ganados		3,574.58	9,526.39
Otros ingresos		361.32	4,529.97
Gastos financieros		(308,436.58)	(203,855.24)
<b>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades ordinarias</b>		<b>181,732.90</b>	<b>(16,741.92)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Otros activos		(1,604.36)	
Adquisición de activos fijos, neto		(7,762.20)	(9,005.72)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<b>(9,366.56)</b>	<b>(9,005.72)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Pago de préstamo a largo plazo		(74,285.51)	(47,144.76)
<b>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</b>		<b>(74,285.51)</b>	<b>(47,144.76)</b>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO</b>		<b>98,080.83</b>	<b>(72,892.40)</b>
<b>EFFECTIVO DISPONIBLE:</b>			
Saldo del efectivo al inicio del año		6,511.32	79,403.72
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<b>104,592.15</b>	<b>6,511.32</b>

Vea notas de A a U a los estados financieros

  
 Ing. Guillermo Ortega Chiriboga  
 Gerente General

  
 Contadores Públicos Asociados  
 ALJOMA & CO. S. A.  
 Contador RNC No.105

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresados en U.S.A. dólares)

	Diciembre 31,	
	2019	2018
<b>CONCILIACIÓN DE LA GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIOS</b>	(39,125.16)	15,168.51
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciaciones y amortizaciones	5,770.64	5,407.96
Provisión del impuesto a la renta	18,863.05	23,397.91
Ajustes por gastos en provisiones	42,136.91	133,855.56
Provisión participación de los trabajadores		6,805.84
Ajustes por gastos no deducibles	85,748.19	15,034.34
Intereses, otros ingresos	(176,044.16)	(223,889.86)
	(62,650.53)	24,219.74
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>		
Cuentas por cobrar y otras	123,217.61	34,819.13
Servicios y otros pagos anticipados	75,263.20	(74,567.49)
Activos por impuestos corrientes	(33,316.42)	24,575.08
Cuentas por pagar	161,114.46	39,499.23
Pasivos por beneficios a empleados y otros	(80,014.57)	6,894.38
Impuestos por pagar	(1,880.85)	(23,742.51)
	244,383.43	(7,477.82)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	181,732.90	(16,741.92)

Vea notas de A a U a los estados financieros

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga  
Gerente General

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

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**A. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA:**

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.** - (en adelante 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 mantiene como inversiones el 100% de derechos fiduciarios y ejerce influencia significativa sobre esta entidad por lo que actúa como una entidad controladora, operando como una unidad de negocios. Sus derechos fiduciarios no se colizan en el Mercado de Valores, y no está obligada a consolidar sus estados financieros de acuerdo a la NIIF 10, párrafo 4(a) inciso iv.

**IMPORTANCIA RELATIVA.**- La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

**ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.**- Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la situación financiera de la Fiduciaria, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

**MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN.**- Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se expresan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (USA \$).

**EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**- La emisión de los estados financieros correspondientes al ejercicio económico 2019, ha sido autorizada por la Administración de la Compañía en Abril 20 del 2020 y serán sometidos a la posterior aprobación de la Junta General de Accionistas.

**B. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas en función a las NIIF vigentes al 1 de enero del 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

**Bases de presentación.**- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (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.010 de

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

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

Noviembre 20 del 2008, que comprenden (i) NIIF; (ii) Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); (iii) Interpretaciones originadas por el Comité de Normas Internacionales (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretaciones (SIC).

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas a partir de enero 1 del 2019 y 2018. - A continuación se indican las nuevas normas e interpretaciones emitidas que se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros.

Nuevas normas e interpretaciones		Enmiendas y nuevos pronunciamientos	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 2 (*)	Pagos basados en acciones.	Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero del 2018
NIIF 3 (*)	Combinación de negocios	Enmiendas	1 de enero del 2019
NIIF 4 (*)	Contratos de seguros	Realizar un conjunto de mejoras limitadas en la contabilización de los contratos de seguro por parte de las aseguradoras	1 de enero del 2018
NIIF 9	Instrumentos financieros:	Actualización – Clasificación y medición	1 de enero del 2019
NIIF 10 (*)	Estados financieros Consolidados	Modificaciones de acuerdo a lo descrito en la NIC 28	Pendiente
NIIF 11 (*)	Acuerdos conjuntos	Enmendada	1 de enero del 2019
NIIF 15 (*)	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con de clientes	Nueva (Deroga: NIC 11, NIC 18; CINIIF 13, 15 y 18; SIC – 31)	1 de enero del 2018
NIIF 16 (*)	Arrendamiento	Nueva (Sustituye a: NIC 17, CINIIF 4, SIC 15 y 27)	1 de enero del 2019
NIIF 17 (*)	Contratos de Seguros	Sustituye a: NIIF 4	1 de enero del 2021
CINIIF 22 (*)	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas*	Pronunciamiento Nuevo	1 de enero del 2018
CINIIF 23 (*)	Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Nueva.- aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero del 2019

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

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

Nuevas normas e interpretaciones		Enmiendas y nuevos pronunciamientos	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
	Marco conceptual	Revisado	1 de enero del 2020
NIC 1	Presentación de estados financieros	Modificaciones a los párrafos 7 de la NIC 1 y párrafo 5 de la NIC 8; eliminó el párrafo 6 de la NIC 8	1 de enero del 2020
NIC 8	Presentación de estados financieros	Modificaciones a los párrafos 7 de la NIC 1 y párrafo 5 de la NIC 8; eliminó el párrafo 6 de la NIC 8	1 de enero del 2020
NIC 10	Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa	Definición de Material o con Importancia Relativa (Modificaciones a las NIC 1 y NIC 8). Modificó el párrafo 21.	1 de enero del 2020
NIC 12	Impuesto a la ganancia	La modificación aclara los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero del 2018
NIC 19	Beneficio a empleados	Modificación, reducción o liquidación del plan*	1 de enero del 2019
NIC 23 (*)	Costos por préstamos	La modificación indica que el importe de los costos por préstamos que una entidad capitaliza durante el periodo, no excederá el total de costos por préstamos en que se incurrió durante ese mismo periodo.	1 de enero del 2019
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Modifica el párrafo 18 e incluye el párrafo 36A	1 de enero del 2018
		Agregó el párrafo 14 <sup>a</sup> y elimino el párrafo 41	1 de enero del 2019
NIC 34	Información financiera intermedia	Modificado el párrafo 24	1 de enero del 2020
NIC 37	Provisiones de activos y pasivos contingentes	Modificado el párrafo 75	1 de enero del 2020
NIC 39	Instrumentos financieros, Reconocimiento y Medición	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia, que modificó las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7, añadió los párrafos 102A a 102N.	1 de enero del 2020
NIC 40 (*)	Propiedades de inversión	Transferencias de Propiedades de Inversión, modificó los párrafos 57 y 58 y añadió los párrafos 84C a 84E.	1 de enero del 2018

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

(\*) Estas normas no son aplicables para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía.

La Administración de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A., ha concluido que la aplicación de las nuevas normas e interpretaciones o modificaciones no tienen impacto significativo en los estados financieros de la Compañía..

**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

**Adopción de las NIIF's por primera vez.**- Para facilitar la transición a las Normas Internacionales de Contabilidad y a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIC y NIIF's), el 19 de junio del 2003, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad publicó la NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. De conformidad con la NIC 1, cuando una empresa aplica por primera vez las NIIF's debe cumplir todas y cada una de las NIC y NIIF's y las interpretaciones en vigor en el momento de esa primera aplicación. Así pues, requiere una aplicación retroactiva en la mayoría de las áreas de contabilidad. Sin embargo, la NIIF 1 contempla algunas excepciones (de aplicación voluntaria) a esa obligación en áreas concretas por razones prácticas o bien cuando sus costos derivados de su cumplimiento excedieran con toda probabilidad los beneficios aportados a los usuarios de los estados financieros.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A. ha considerado como balance de apertura con arreglo a las NIIF's, los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 (fecha de transición). Este es el punto de partida para que la Compañía contabilice las transacciones según las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF's.

Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros cumplen con cada NIIF vigente en la fecha de presentación de sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF's. La Compañía no acogió las exenciones o alternativa particular en la transición indicadas en la NIIFs 1, por no ser aplicables o porque siendo aplicables la Administración ha decidido no utilizarlas debido a que su impacto en los estados financieros no es material.

Con respecto a las excepciones obligatorias que prohíben la aplicación retroactiva de las NIIF's, la entidad no ha incurrido en ellas o no han sido aplicables para PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A..

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

**Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's (completas).**

Mediante Resolución No SCVS-INC-DNCDN-2019-0009, emitida el 8 de Agosto del 2019 y publicado en el RO. No 39 del 1 de septiembre del 2019, se expidió "EL INSTRUCTIVO PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) COMPLETAS Y DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PARA LAS PYME), EN LAS COMPAÑÍAS SUJETAS AL CONTROL Y VIGILANCIA DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS.

De acuerdo con el Art. Sexto, de ese instructivo, indica que: *Si una compañía regulada por la Ley de Compañías, actúa como constituyente u originador de un Fideicomiso Mercantil, a pesar que pueda estar calificada como Pequeña o Mediana Entidad (PYME), deberá aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" Completas.*

*El período de transición y de aplicación de la constituyente u originadora será coherente con el grupo al que pertenezca, de conformidad con lo establecido en el artículo primero de la Resolución No. 08.G.DSC.010. de 20 de noviembre del 2008, publicado en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del mismo año.*

*Por lo que en ambos casos en su periodo de transición aplicaran la normativa contemplada en la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera" y, los ajustes provenientes de la transición de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) Completas, se registrarán el 1 de enero del año de aplicación.*

En base a lo descrito en los párrafos anteriores indicamos que hasta el ejercicio 2018, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A. venía preparando sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, mientras que a partir del 2019 la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con NIIF's completas. En tal sentido, los últimos estados financieros presentados de acuerdo con NIIF's para Pymes han sido los correspondientes al ejercicio económico finalizado al 31 de diciembre del 2017, siendo la fecha de inicio de transición de las NIIF's enero 1 del 2018.

Los valores incluidos en los estados financieros al 1 de enero del 2018 han sido reconciliados para presentarlos bajo NIIF's completas, las mismas que han sido aplicadas en la elaboración de los estados financieros del ejercicio económico al 31 de diciembre del 2019.

La NIIF 1, exige el desglose de una conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición, 1 de enero del 2018, así como un desglose de la conciliación del estado de resultado integral y del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2018, preparado conforme a Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES en comparación con las NIIF's completas, cuya presentación es como sigue:

- a) Conciliación al inicio de la fecha de transición al 1 de enero del 2018 del patrimonio neto entre NIIF's Pymes y NIIF completas

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

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

La conciliación de los saldos del patrimonio neto al 1 de enero de 2018, fecha de la transición a las NIIF, es la siguiente:

Cuenta	NIIF's Pymes	Efectos de transición	NIIF Completas
Capital social	800.00		800.00
Aporte para futuro aumento de capital	294.07		294.07
Reserva legal	540.14		540.14
Resultado por adopción NIIF, primera vez	57,502.33		57,502.33
Ganancias retenidas	59,216.97	(119,998.48)	(60,781.51)
<b>Patrimonio neto total</b>	<b>118,353.51</b>	<b>(119,998.48)</b>	<b>(1,644.97)</b>

La conciliación de los saldos del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2018 es la siguiente:

Cuenta	NIIF's Pymes	Efectos de transición	NIIF Completas
Capital social	800.00		800.00
Aporte para futuro aumento de capital	294.07		294.07
Reserva legal	540.14		540.14
Resultado por adopción NIIF, primera vez	57,502.33		57,502.33
Ganancias retenidas	74,385.48	(119,998.48)	(45,613.00)
<b>Patrimonio neto total</b>	<b>133,522.02</b>	<b>(119,998.48)</b>	<b>13,523.54</b>

Los principales efectos de la aplicación de las NIIF, fecha de transición del 1 de Enero al 31 de diciembre del 2018, han sido los siguientes:

	Resultados por adopción NIIF PYME, <u>primera</u> <u>vez</u>	Resultados Acumulados
Valores provenientes del inicio del año de transición	NIIF 1 (párrafo 11)	(119,998.48)
<b>AJUSTES AL FINAL DEL AÑO DE TRANSICIÓN:</b>		
<b>Total al 31 de Diciembre del 2018</b>		<b>(119,998.48)</b>

- b. Conciliación de la cuenta resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018 entre NIIF para Pymes y NIIF completas, es la siguiente:

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

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

**Estado de Resultado Integral**

	Importe en Libros NIIF's Pymes 31/12/18	Ajustes	Importe en Libros NIIF 31/12/18
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Comisiones ganadas	1,281,000.00		1,281,000.00
Varios	237,946.22		237,946.22
	<u>1,518,946.22</u>		<u>1,518,946.22</u>
<b>GASTOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Gastos de personal	673,886.13		673,886.13
Gastos de Administración	499,913.46		499,913.46
Depreciaciones y Amortizaciones	5,407.96		5,407.96
Gastos Financieros	276,810.80		276,810.80
Gastos no Deducibles	17,555.61		17,555.61
Participación a Trabajadores	6,805.84		6,805.84
Impuesto a la renta, neto	23,397.91		23,397.91
Total gastos	<u>1,503,777.71</u>		<u>1,503,777.71</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>	<u>15,168.51</u>		<u>15,168.51</u>

No hubieron efectos de la adopción de las NIIF en las cuentas de resultados integral del ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018.

**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.

**Instrumentos financieros.**

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

**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.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

**Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:**

- Se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

**Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.**

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del periodo correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un periodo menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que se han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en periodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

**Aumento significativo en el riesgo de crédito.**

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que sea razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Compañía, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que se relaciona con las operaciones principales de la Compañía.

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si está disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero ha sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espera ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 90 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante lo anterior, la Compañía asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

- (i) el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
- (ii) el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
- (iii) los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La Compañía considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Para compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, la fecha en que la Compañía pasa a ser una parte del compromiso irrevocable se considera la fecha del reconocimiento inicial a efectos de aplicar los requerimientos de deterioro de valor. Al evaluar si ha existido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial de un compromiso de préstamo, la Compañía considera los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento del préstamo con el que se relaciona el compromiso de préstamo; para contratos de garantía financiera, la Compañía considera los cambios en el riesgo de que el deudor especificado incumpla el contrato. La Compañía monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los modifica según sea apropiado para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes que el importe pase a estar moroso.

**Definición de incumplimiento.**

La Compañía considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o
- Información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Compañía, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Compañía).

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

**Activos financieros con deterioro de valor crediticio.**

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- a. dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
- c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
- d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

**Política de castigo.**

La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

**Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas (PCE).**

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la Compañía está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Compañía si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir si dispone del préstamo. Cuando la Pérdida Crediticia Esperada durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales, deudores varios, otros deudores de la Compañía son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la Administración de la Compañía para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio. Si la Compañía ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el periodo de reporte anterior, pero determina en el periodo de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

**Baja en cuentas de activos financieros.**

La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce su

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral es reclasificada a resultados.

En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la Compañía ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORI, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados acumulados.

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.**

**Clasificación como deuda o patrimonio.**

Los instrumentos de deuda y patrimonio que emita la Compañía se clasificarán como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

**Instrumentos de patrimonio.**

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio que emita la Compañía se reconocerán por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

**Pasivos financieros.**

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a Valor Razonable Con Cargo a Resultado.

**Pasivos financieros medidos a Valor Razonable Con Cargo a Resultado.**

Los pasivos financieros se clasifican al Valor Razonable Con Cargo a Resultado (VRCCR) cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (ii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

**Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:**

- Se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano;  
o

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

- En su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Compañía gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o de administración del riesgo de la Compañía, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios del valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de ingresos/gastos financieros en el estado de resultados integral.

Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRCCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconocen en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la Compañía que sean designados por la Compañía para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

**Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.**

Los pasivos financieros que no sean:

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

- designados a Valor Razonable Con Cargo a Resultado, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

**Baja en cuentas de pasivos financieros.**

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

La Compañía da de baja los pasivos financieros sí, y solo si, las obligaciones de la Fiduciaria se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

**Reconocimiento y medición posterior.**

**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.

**Medición inicial.**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Fiduciaria valoriza los mismos como se describe a continuación:

**Medición posterior.**

**(a) Cuentas por cobrar.**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Comisiones por cobrar: Representadas por los derechos de cobro a clientes originadas en ingresos de actividades ordinarias.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

(b) Otros pasivos financieros.

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

**Proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.

Durante el año 2019, el Fideicomiso Alvar, reconoció una pérdida en su patrimonio autónomo por US\$ 81.072.34, por lo que la Compañía registró esa pérdida disminuyendo la inversión mantenida a largo plazo (derechos fiduciarios), además US\$ 4,675.85 que el Fideicomiso no reconoció. Estos valores fueron registrados como gastos del ejercicio.

**Instalaciones, muebles y equipos.**

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en el suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

**Medición inicial.**

Las instalaciones, muebles y equipos, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

**Medición posterior.**

Las instalaciones, muebles y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

**Método de depreciación.**

Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del periodo con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil en años	Valor residual
Instalaciones	10 años	Cero (*)
Muebles y enseres y equipo	10 años	Cero (*)
Vehículos	5 años	Cero (*)
Equipo de comunicación	10 años	Cero (*)
Equipos de computación	3 años	Cero (*)

(\*) A criterio de la Administración de la Compañía, sus instalaciones, muebles y equipos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos, y al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado es cero o nulo.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

**Pasivos por Beneficios a los empleados.**

**Pasivos corrientes.**

En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, entre otros.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Fiduciaria antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

**Pasivos no corrientes.**

En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

La Compañía determina anualmente las provisiones antes indicadas con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de costeo de crédito unitario proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 4.02% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el período en el que surgen.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

**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.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

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.

**Impuestos.**

**Activos por impuestos corrientes.**

En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

**Impuesto a la renta.**

**Pasivos por impuestos corrientes.**

En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

**Impuesto a las ganancias.**

En este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **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.

- **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.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

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.

**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 comisiones ganadas se reconocen cuando los servicios de colocación del corretaje de venta de seguros ha sido concluidos y el cliente haya cancelado los valores de las primas a la compañía de seguros.

**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 2019, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A., identificó activos financieros deteriorados por un valor total de US\$ 85,748.19, registrados contra los resultados del ejercicio 2019.

**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.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

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 2019, el índice de liquidez del 1.87 (2.43 en el 2018) 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 captar nuevos clientes, con la finalidad de hacer frente a la difícil situación económica que enfrenta actualmente el país por el COVID - 19.

**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.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

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 más los pasivos a largo plazo, menos el efectivo y equivalentes al efectivo. Al 31 de diciembre del 2019, la compañía mejoró el índice de endeudamiento por la decisión de aumentar el capital mediante la compensación de créditos, pero el control lo siguen teniendo los acreedores, como se indica a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivos a largo plazo	2,715,655.87	3,785,408.37
Cuentas por pagar comerciales y otros pasivos corriente	363,367.56	245,018.75
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>(104,592.15)</u>	<u>(6,511.32)</u>
Deuda neta	(A) 2,974,431.28	4,023,915.80
Patrimonio	<u>972,578.31</u>	<u>13,523.54</u>
Total patrimonio y deuda neta	(B) 3,947,009.59	4,037,439.34
Índice de endeudamiento	(A/B) 75.4%	99.7%

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se presenta un detalle de las cuenta que integran este rubro :

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2018</u> <u>(Reconfor.)</u>
Caja	500.00	500.00	500.00
Bancos	104,092.15	6,011.32	78,903.72
	<u>104,592.15</u>	<u>6,511.32</u>	<u>79,403.72</u>

Los saldos en cuentas corrientes bancarias, no devengan interés ni tiene restricción para su uso

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se presenta un detalle de las cuenta que integran este rubro:

		<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2018</u> <u>(Reconfor.)</u>
Compañías Relacionadas - GRUAMAZONAS	(1)	109,857.76	220,500.00	230,000.00
Intereses por Cobrar	(2)	312,234.96	141,176.25	
Otras Cuentas por Cobrar		3,537.08	2,741.10	3,983.16
Préstamos a Empleados		6,838.94	15,519.04	17,810.45
		<u>432,468.74</u>	<u>379,936.39</u>	<u>251,793.61</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a facturas por honorarios asesoría en proyectos inmobiliarios, que vienen desde el año 2015, y que al 31 de diciembre del 2019 se han realizado cruces de cuentas por US\$ 110,642.24 con las facturas registradas en Proveedores Relacionados.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a intereses por cobrar a SOROA S. A., por préstamo realizado en enero del 2018. Ver Nota K.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

**G. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se presenta un detalle de las cuenta que integran este rubro :

		<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2018</u> <u>(Reconfor.)</u>
Retenciones de IVA		401,42		402,84
Retenciones del impuesto a la renta	(3)	19,724.37	5,672.42	44,851.05
		<u>20,125.79</u>	<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 2019 y 2018, el movimiento de esta cuenta es la siguiente:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	5,672.42	44,851.05
Devolución reclamo retenciones		(29,816.71)
Baja retenciones e ISD año 2012 – 2013		(15,034.34)
Retenciones del impuesto a la renta del año	32,915.00	29,070.33
Compensación Impuesto a renta del año 2019	(18,863.05)	(23,397.91)
	<u>19,724.37</u>	<u>5,672.42</u>

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se presenta un detalle de las cuenta que integran este rubro :

		<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2018</u> <u>(Reconfor.)</u>
Anticipo a Proveedores	(4)	689.04	76,422.72	2,098.99
Anticipos a derechos fiduciarios			4,675.85	4,675.85
Otros pagos anticipados		3,335.56	2,865.08	2,621.32
		<u>4,024.60</u>	<u>83,963.65</u>	<u>9,396.16</u>

(4) Al 31 de diciembre del 2018 incluyó US\$ 75,000.00 correspondiente a anticipo entregado a Grupo Empresarial Amazonas S. A., a PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A., por asesoría administrativa y financiera, cruzado durante el año 2019.

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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. La administración no ha registrado incremento o disminución de su valor.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

Durante el año 2019 y 2018, el movimiento de este rubro fue el siguiente:

	SALDO AL 01 - 01 - 2019	TRANSFER. Y ADICIONES	AJUSTES	SALDO AL 12 - 31 - 2019
Muebles y Enseres	22,438.62			22,438.62
Equipo de Computación	43,855.60	5,522.20		49,377.80
Instalaciones y Adecuaciones	10,332.54			10,332.54
Equipo de Oficina		2,240.00		2,240.00
Equipo de Seguridad	2,657.60			2,657.60
Equipo de Oficina	930.22			930.22
Vehículos	890.21			890.21
	81,104.79	7,762.20		88,866.99
Depreciación Acumulada	(66,551.92)	(5,770.64)		(72,322.56)
	14,552.87	1,991.56		16,544.43

	SALDO AL 01 - 01 - 2018	TRANSFER. Y ADICIONES	AJUSTES	SALDO AL 12 - 31 - 2018
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

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se conforman como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018	Enero 1, 2018 (Reconfor.)
<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	1,900,000.00	1,900,000.00
	1,900,000.00	1,900,000.00	1,900,000.00

**L. INVERSIONES A LARGO PLAZO:**

Corresponde a la adquisición de derechos fiduciarios del Fideicomiso ALVAR, cuya negociación se describe a continuación:

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**L. INVERSIONES A LARGO PLAZO: (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 3-1-17-2-10-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0 (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.

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 propocionada por El Constituyente Adherente (Inmobiliaria FI-112 S. A.) y fue conocida y aceptada por El Beneficiario Principal (Melkitin S. A.).

**En la Cláusula Séptima.- Comodato Precario:** El constituyente adherente y/o Beneficiario Secundario, La Fiduciaria entrega, a título de Comodato Precario, a custodia y tenencia del inmueble aportado al fideicomiso, a la compañía Melkitin S. A. quien responderá ante La Fiduciaria y ante terceros por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al inmueble fideicomitado.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

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.

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"

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

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

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.

Con fecha 1 de enero del 2019, por concepto de conversión de NIIF Pymes a NIIF completas se realizó un ajuste del VPP por US\$ 81,072.34 quedando al 31 de diciembre del 2019 con un saldo de US\$ 1,453,755.68.

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, están constituidas como sigue:

		<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2018</u> <u>(Reconfor.)</u>
Proveedores Locales	(5)	130,314.77	35,285.63	37,349.13
Cuentas por Pagar Relacionadas	(6)	4,873.68	4,027.66	5,697.76
Otras Cuentas por Pagar		22,958.48	14,804.51	2,509.55
Anticipos de Clientes		88,203.20	31,117.87	180.00
		<u>246,350.13</u>	<u>85,235.67</u>	<u>45,736.44</u>

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

		<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2018</u> <u>(Reconfor.)</u>
PROCASH S. A.	(a)	90,000.00		
Fideicomiso SOROA		14,040.00	7,800.00	
Urbanización del Río		5,560.54	6,040.36	3,020.18
Depósito ASLEGAL		3,480.00	5,028.00	
Dito Mendoza Amelia		2,147.65		
Trading Elite S. A.		1,867.96		
Administración del Edificio SOROA		1,611.31		
TELCOMBAS		1,231.90		
Pérez Pérez & Co. C. Ltda.		1,200.00	1,272.50	
Alexandra del Rocío Yambay Moreno		1,135.79		
Otras		8,039.62	15,144.77	34,328.95
		<u>130,314.77</u>	<u>35,285.63</u>	<u>37,349.13</u>



**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la compañía no ha realizado provisión para establecer la reserva para la jubilación patronal, como lo establece la NIIF 19, 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 2019 y 2018, la Compañía no ha realizado el cálculo matemático para estimar la provisión para desahucio.

**O. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las obligaciones tributarias, se presentan como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2018</u> <u>(Reconfor.)</u>
Impuesto a la Renta Compañías			
Impuesto a la Renta Relación de Dependencia	1,785.65	1,773.21	1,080.78
Retenciones en la fuente del IR	1,420.33	1,359.93	2,458.76
Retenciones en la fuente del IVA	753.64	731.44	2,645.53
IVA por Pagar Ventas		1,975.89	
	<u>3,959.62</u>	<u>5,840.47</u>	<u>6,185.07</u>

La conciliación del impuesto a la renta del periodo 2019, y su respectiva liquidación es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) Ganancia del Ejercicio	(20,262.11)	45,372.26
Participación de Trabajadores		(6,805.84)
	(20,262.11)	38,566.42
Más:		
Gastos no deducibles	95,714.30	17,555.61
	<u>75,452.19</u>	<u>56,122.03</u>
Ganancia Gravable		
Impuesto a la Renta 25%	(18,863.05)	14,030.51
Anticipo del impuesto mayor al impuesto determinado		(23,397.91)
Compensación con retenciones efectuadas por clientes	38,587.42	29,070.33
Saldo de retenciones del impuesto a la Renta	<u>19,724.37</u>	<u>5,672.42</u>

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

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

**Aspectos tributarios.**

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyos aspectos más importantes como el tratamiento tributario de las provisiones jubilares y desahucio, no son de aplicación de la compañía debido a que no mantiene contratado trabajadores.

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica Para el Fortalecimiento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleos y Estabilidad y Equilibrio Social, cuyos aspectos más importantes de esta ley lo detallamos a continuación:

**Impuesto a la Renta.**

**Ingresos:**

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en Ecuador.

Se eliminó el último inciso del artículo 9, exenciones que establecía los siguiente: En la liquidación del impuesto a la renta no se reconocerá más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para Nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios.

**Gastos deducibles:**

- Se establece que la deducibilidad en el impuesto a la renta y la exención del Impuesto a la Salida de Divisas relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

**Tarifa:**

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea un residente fiscal del Ecuador. Para las compañías consideradas como:

Empresas	Ingresos		Impuesto a la Renta
	Desde	Hasta	
Micro	0	300,000	22%
Pequeñas	300,001	1,000,000	22%
Pymes	1,000,001	En adelante	25%

**Anticipo de impuesto a la renta:**

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

**Impuesto al Valor Agregado**

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrán ser utilizados hasta dentro de 5 años, contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al Servicio de Rentas Internas la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones del IVA hasta dentro de 5 años.

**Impuesto a la Salida de Divisas**

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de Instituciones del Sistema Financiero ya no representa un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.

**Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.**

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales desde su constitución. Las declaraciones de impuestos están abiertas para revisión de las autoridades tributarias las declaraciones de los años 2016 al 2019.

**Otros asuntos:**

En el R.O. No. 111 del 31 de diciembre de 2019, se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en la cual se establecieron reformas tributarias aplicables para el año 2020, siendo estas las siguientes:

- a. Se consideran las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión. El Reglamento a esta Ley establecerá las condiciones para el tratamiento de este ingreso."
- b. Están exentos los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definido en el artículo 37 de esta Ley.

Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
- b. Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

Esta reforma, de acuerdo con la Disposición Transitoria Décima Tercera, entra en vigencia a partir del año 2021.

c. **Distribución de dividendos o utilidades.-** Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:

1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,
6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Quando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

d. El Art. 41, que trataba sobre el anticipo del impuesto a la renta fue sustituido por el siguiente:

**Pago del impuesto.-** Los sujetos pasivos deberán efectuar el pago del impuesto a la renta en los plazos y en la forma que establezca el reglamento.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

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

Pago del impuesto.- Los sujetos pasivos deberán efectuar el pago del impuesto a la renta en los plazos y en la forma que establezca el reglamento. El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán en el reglamento."

**e. DE LA CONTRIBUCIÓN ÚNICA Y TEMPORAL**

Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.000.000,00) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

INGRESOS GRAVADOS		TARIFA
DESDE	HASTA	
1,000,000.00	5,000,000.00	0.10%
5,000,000.01	10,000,000.00	0.15%
10,000,000.01	EN ADELANTE	0.20%

Las sociedades pagarán esta contribución teniendo como referencia el total de los ingresos gravados contenidos en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único.

En ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

La declaración y el pago de esta contribución se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal, de conformidad con las condiciones y requisitos que establezca el Servicio de Rentas Internas a través de resolución de carácter general. El pago tardío de la contribución estará sujeto a cobro de los intereses que correspondan de conformidad con el Código Tributario.

Esta contribución podrá estar sujeta a facilidades de pago por un plazo máximo de hasta tres (3) meses, sin que se exija el pago de la cuota inicial establecida en el artículo 152 del Código Tributario.

La falta de presentación de la declaración dentro de los plazos señalados en este Capítulo será sancionada con una multa equivalente a mil quinientos dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.500,00) por cada mes o fracción de mes de retraso en la presentación, multa que no excederá del cien por ciento (100%) de la contribución. La presentación tardía de la

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

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

declaración se sancionará conforme lo dispuesto en el primer inciso del artículo 100 de la Ley de Régimen Tributario Interno. El pago de las referidas multas no exime a los sujetos pasivos del cumplimiento de la obligación tributaria.

- f. Las normas tributarias que regulan el Régimen Impositivo para Microempresas y el régimen para el tratamiento de rentas derivadas de la distribución de dividendos serán aplicables a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial.

**P. PASIVO A LARGO PLAZO:**

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2018</u> <u>(Reconfor.)</u>
<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	2,715,655.87	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
	<u>2,715,655.87</u>	<u>3,785,408.37</u>	<u>3,832,553.13</u>
Porción corriente del pasivo a largo plazo			<u>(3,832,553.13)</u>
	<u>2,715,655.87</u>	<u>3,785,408.37</u>	

Estos préstamos se encuentran registrado en el Banco Central del Ecuador como crédito externo. Sobre estos préstamos no existen garantías que se hayan entregado, durante el año 2019 se han realizado abonos por US\$ 74,285.51.

Con fecha 5 de noviembre del 2019, se firmó **CONVENIO DE SUSTITUCIÓN DE ACREEDORA** entre Corporación de Créditos Inmobiliarios (CCI), Promotora Inmobiliaria PROZONAS S. A. (Deudora) y Grupo Empresarial Amazonas S. A. GRUAMAZONAS (GRUAMAZONAS). **SEGUNDA.- ANTECEDENTES: 1.2:** La compañía "PROZONAS" mantiene obligaciones a favor de "CCI" por un valor total de US\$ 998,474.13, que corresponden un capital de US\$ 995,466.99 instrumentado en un contrato mutuo de fecha 9 de noviembre del 2018; y US\$ 3,007.14 por concepto de intereses calculados al 31 de octubre del 2019. **2.2** "CCI" y "GRUAMAZONAS" han acordado que ésta última se sustituya totalmente como acreedora de las obligaciones que mantiene "PROZONAS", por el monto de US\$ 998,474.13, a favor de "CCI", de tal suerte que a futuro "GRUAMAZONAS" sea la

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**P. PASIVO A LARGO PLAZO:** (Continuación.....)

nueva acreedora de la compañía "PROZONAS" por la mencionada cantidad. **TERCERA.- SUSTITUCION DE ACREEDORA:** las partes libre y voluntariamente acuerdan que "GRUAMAZONAS" se sustituya como acreedora de las obligaciones que mantiene "PROZONAS" a favor de "CCI" por un valor de US\$ 998,474.13 a sesenta meses plazo y tasa de interés del 7.25% anual.

Con fecha 7 de noviembre del 2019, se firmó el **CONVENIO DE FINIQUITO DE DEUDA** entre Grupo Empresarial Amazonas S. A. GRUAMAZONAS (La Acreedora o GEA) y Promotora Inmobiliaria PROZONAS S. A. (La Deudora o PROZONAS). **SEGUNDA.- ANTECEDENTES. 2.2)** De fecha 5 de noviembre del 2019, "GEA" se sustituyó como Acreedor de las obligaciones que mantenía "PROZONAS" a favor de la compañía Corporación de Créditos Inmobiliarios S. A. y suscribió un pagaré por el valor de US\$ 998,474.13. **2.3)** "GEA", actual accionista de "PROZONAS", dispone que la cuantía total de las obligaciones contenidas en el pagaré descrito en el numeral precedente se utilicen como aporte para futuras capitalizaciones en PROZONAS. **2.4)** La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de "PROZONAS" celebrada el 7 de noviembre del 2019, aprobó la propuesta de "GEA" para el aporte de US\$ 998,474.13 para efectos de futuras capitalizaciones, cuyo perfeccionamiento lo acordará una futura Junta General de Accionistas. **TERCERA.- FINIQUITO:** Con los antecedentes antes expuestos, las partes de común acuerdo declaran finiquitadas las obligaciones contenidas en el pagaré detallado en el numeral Dos.Dos de la cláusula segunda, así como "GEA" declara que ha dado de baja dicho instrumento.

**Q. PATRIMONIO**

**a) Capital pagado**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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) Aporte para Futura Capitalización**

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de Promotora Inmobiliaria PROZONAS S. A. de fecha 7 de noviembre del 2019, autorizó registrar un aporte para futuras capitalizaciones por compensación de créditos, un valor de US\$ 998,474.00, proveniente de la accionista Grupo Empresarial Amazonas S. A. GRUAMAZONAS (Ver Nota P).

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de Promotora Inmobiliaria PROZONAS S. A. de fecha 25 de noviembre del 2019, se aprobó por unanimidad de votos efectuar la capitalización propuesta, aumentando de capital suscrito y pagado de la compañía y Reforma Parcial de Estatutos por US\$ 998,474.00. El accionista Golden South Group Llc., manifiesta expresamente que renuncia a su derecho preferente de suscribir el aumento de capital acordado en la presente sesión, en proporción a su participación accionarial, y a su vez cede este derecho a favor del otro accionista, la compañía Grupo Empresarial Amazonas S. A. GRUAMAZONAS, quien acepta la cesión del derecho preferente de suscribir el aumento de capital en un 100%, para lo cual en este mismo acto, la compañía Grupo Empresarial Amazonas S. A. GRUAMAZONAS, suscribe 998,474 acciones ordinaria y nominativas de un valor nominal de US\$ 1,00 cada una. Para tal efecto la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas acuerda por unanimidad de votos que la compañía emita dicho número de acciones.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**Q. PATRIMONIO:** (Continuación...)

A la fecha de este informe la escritura por aumento de capital de fecha 2 de diciembre del 2019, está pendiente de aprobación por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, por tal motivo este valor no ha sido registrado como capital pagado hasta que la minuta sea inscrita en el Registro Mercantil.

**c) 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.

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

	<u>REF. TECNICA</u>	<u>VALOR</u>
Resultado por adopción de NIIF PYME, primera vez	Secc. 2.27	57,502.33
Absorción de pérdidas de acuerdo a disposiciones legales		<u>(45,613.00)</u>
		<u>11,889.33</u>

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de Promotora Inmobiliaria PROZONAS S. A. celebrada el 7 de noviembre del 2019, se resolvió por unanimidad disponer que la cuenta "Pérdida Acumulada" sea absorbida con la cuenta "Resultados por Adopción de NIIF PYME, primera vez".

**R. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS:**

La Normativa para Precios de Transferencias vigente en Ecuador para el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2019, dispone que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 3,000,000.00, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañías relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a los US\$ 15,000,000.00 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencias.

La Administración Tributaria, en el ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas dentro del país o en exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas, quedarán exentas de la aplicación del régimen de precios de transferencias cuando:

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**R. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS: (Continuación.....)**

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravados;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado Contratos para la explotación de recursos no renovables.

La Compañía no tiene la obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni Informe de Precios de Transferencias, debido a que durante el año 2019, no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación.

**S. CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2019, existen varios juicios entablados por 9 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 **uno** se encuentran en el Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil, **tres** con archivo de causa, **uno** en el que no asistió a la audiencia el denunciante, **dos** declarados en abandono, **uno** enviado a la unidad penal sur y **uno** en el cual se desecha la demanda.

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.

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.

Promotora Inmobiliaria PROZONAS S. A., demanda por daños y perjuicios a Cooperativa de Vivienda del Consejo Provincial del Guayas, el proceso inició como un reclamo por parte de ciertos moradores de la ciudadela Las Garzas, iniciando acciones judiciales y administrativas contra el proyecto blue Towers del cual PROZONAS era la promotora, con el fin de impedir la continuación de la obra que se estaba ejecutando. Estas maliciosas acciones y afirmaciones representaron para PROZONAS, demora en la etapa de construcción y gastos no presupuestados, causándole además detrimento de su buen nombre, todo lo cual se tradujo en perjuicio económico, y le dio a PROZONAS el derecho de demandar por daños y perjuicios a la Cooperativa de Vivienda del Consejo Provincial del Guayas y otros. El 20 de diciembre del 2019 se rechaza el recurso de apelación y se ordena el archivo del proceso.

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
 (Expresadas en U.S.A. dólares)

**T. TRANSACCIONES REALIZADAS CON PARTES RELACIONADAS:**

A continuación se detallan las operaciones realizadas con partes relacionadas:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2018</u> <u>(Reconfor.)</u>
<b>Prestación de servicios:</b>			
FIDEICOMISO RIBERA DEL DAULE	1,470,000.00	1,281,000.00	1,014,000.00
SOROA (Intereses)	175,749.96	172,516.25	141,176.25
<b>Contratación de servicios:</b>			
Grupo Empresarial Amazonas S. A. GEA	240,000.00	120,000.00	
Citybox Mini Bodegas S. A.	4,799.76	2,269.76	2,039.76

**U. 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 2019 no existen activos y pasivos contingentes, excepto por lo indicado en la Nota 5.
- 2. Eventos subsecuentes.-** A la fecha de emisión de este informe (Abril 28 del 2020), no existen eventos subsecuentes que en opinión de la administración de la compañía, afecten la presentación de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, excepto por un evento muy delicado iniciado en marzo del 2020, que desde ya existen evidencias que afectaran el principio de negocio en marcha, como se describe a continuación:

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) ha declarado el brote del Corona Virus como pandemia global, pidiendo a los países intensificar las acciones para mitigar su propagación, proteger a las personas y trabajadores de la salud y salvar vidas;

Mediante Suplemento del Registro Oficial Nro. 160 de 12 de marzo de 2020, se publicó el Acuerdo Ministerial Nro. 00126-2020, mediante el cual se declara el estado de emergencia sanitaria en todos los establecimientos del Sistema Nacional de Salud, por la inminente posibilidad del efecto provocado por el coronavirus COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población;

Mediante Acuerdo Ministerial MDT-2020-076 de 12 de marzo de 2020, el Ministro del Trabajo expidió las Directrices para la Aplicación del Teletrabajo Emergente durante la Declaratoria de Emergencia Sanitaria;

A partir del 16 de marzo del 2020, se dispone el aislamiento en todo el país de los ecuatorianos, paralizando las actividades en un 95%, lo que fue establecido en el Decreto Ejecutivo número 1017 de 16 de marzo de 2020, dictado por el Presidente de la República del Ecuador, en su artículo 1: "DECLÁRESE el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID-19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representa un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectaciones a los derechos de la

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S. A.**  
**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
(Expresadas en U.S.A. dólares)

**U. REVELACION DISPUESTA POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS:**

salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19, en Ecuador”;

El literal a del artículo 6 del Decreto Ejecutivo 1017 de 16 de marzo de 2020 señala que, se SUSPENDE la jornada presencial del trabajo comprendida entre el 17 y el 24 de marzo de 2020 para todos los trabajadores y empleados del sector público y del sector privado, el Comité de Operaciones de Emergencias Nacional, una vez evaluado el estado de la situación, podrá prorrogar los días de suspensión de la jornada presencial del trabajo. Para el efecto, los servidores públicos y empleados en general que en su actividad lo permita, se acogerán al teletrabajo en todo el territorio nacional.

La jornada presencial del trabajo ha sido suspendida en varias ocasiones, por lo que con fecha 18 de Abril del 2020, el Ministerio de Trabajo expidió la “Guía General para el Retorno Progresivo a las Actividades Laborales en el Sector Privado MTT6-003”, aprobada por el Comité de Operaciones de emergencia Nacional (COE), el 28 de Abril del 2020. Esta Guía es de aplicación obligatoria por los empleadores para tomar las medidas de

seguridad y salud en el trabajo acorde con los riesgos laborales propios de sus actividades y prever la movilidad de los trabajadores.

La Administración manifiesta que los efectos del COVID-19, provocará millonarias pérdidas a nivel mundial en el 2020, en Ecuador la crisis económica se agrava por la caída histórica del petróleo que exporta y un alto endeudamiento; por lo que las pérdidas causada, a ésta fecha, por el COVID-19 en el sector productivo es incalculable.

Con estos antecedentes negativos, la administración espera continuar con sus operaciones en el futuro previsible por lo que para aminorar el impacto que esta PANDEMIA y mantenerse como un negocio en marcha preparó una planificación que consta de tres etapas: La primera es la salida del personal de ventas hasta ver que sucede con la reactivación del sector inmobiliario (a la fecha ya ejecutado); la segunda, es la activación y aprobación de un plan piloto para retomar el desarrollo de nuestro proyecto en mayo del 2020 (esto ya está aprobado por el Ministerio de la Producción); y la tercera, es ingresar a laborar con el personal administrativo en horarios extendidos en dos grupos para atender los requerimientos que se encuentren pendientes. Estamos seguros que con estas medidas el año 2020, cerraremos de manera ajustada pero con resultados favorables. No obstante la evaluación del cumplimiento de la hipótesis de negocio en marcha lo hemos realizado en un escenario de incertidumbre significativa.

3. **Cumplimiento de las medidas correctivas al control interno.**- Durante el periodo auditado, hemos dado seguimiento a recomendaciones efectuadas en el año inmediato anterior por el auditor externo y antes de control, en la medida de que estas pudieron ser implantadas durante el año 2019.

Las otras revelaciones dispuestas en la indicada Resolución, están reflejadas en las notas a los estados financieros; aquellas no mencionadas no aplican a la Empresa, por tal razón no son reveladas.

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga  
Gerente General

Contadores Públicos Asociados  
ALJOMAR & CO. S. A.  
Aljomar & CO. S. A.  
Contador RNC No.105