
PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO

Emisor: **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**

Agente Estructurador y Colocador: **KAPITAL ONE CASA DE VALORES S.A. KAOVALSA**

CARACTERÍSTICAS DE EMISIÓN:

Valor:	Obligaciones de largo plazo
Garantía:	General y Específica (hipoteca de terreno)
Tipo de Emisión:	Desmaterializados valor nominal múltiplo US\$1.00
Monto de la emisión:	US\$ 2.500.000,00
Plazo de los valores:	Clase A: 1.080 días Clase B: 1.440 días
Tasa de Interés:	Clase A: 9,75% Clase B: 10,00%
Pago de Interés:	Trimestral sobre el saldo insoluto de capital
Pago de Capital:	Trimestral
Destino de los Recursos:	100% para inversiones y capital de trabajo de la empresa: todo lo relacionado con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios que mantiene, entre los que se encuentra el Proyecto Urbanístico Villa Ensueño, incluyendo la sustitución de pasivos con instituciones financieras que hayan sido obtenidos para realizar estas inversiones, así como pago a proveedores de bienes y servicios varios. No podrán destinarse para la adquisición de acciones u obligaciones vinculadas con el emisor ni destinarse a cancelar pasivos con personas naturales o jurídicas vinculadas en los términos de la Ley de Mercado de Valores.
Calificación de Riesgos:	AAA-
Calificadora de Riesgos:	Globalratings Calificadora de Riesgos S.A.
Agente Pagador:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
Lugar de Pago:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., en la cuenta de cada beneficiario.
Rep. de Obligacionistas:	Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.

NO. Y FECHA DE LA RESOLUCIONES APROBATORIAS E INSCRIPCIONES:

Resolución de Oferta Pública: **SCVS-INMV-DNAR-2025-00024025 del 9 de junio 2025**

No. de Inscripción del Emisor: **2025.G.01.004282 del 10 de junio 2025**

No. de Inscripción del Valor: **2025.G.02.004283 del 10 de junio 2025**

EXCLUSIÓN RESPONSABILIDADES DE SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS:

La aprobación del Prospecto de Oferta Pública de Obligaciones de Largo Plazo por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros no implica la recomendación de ésta ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Financiera, para la suscripción o adquisición de valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre el precio, la solvencia de la entidad emisora, el riesgo o rentabilidad de la misma.

INDICE PROSPECTO OFERTA PÚBLICA

CONTENIDO PROSPECTO

	PAG NO.
1.- Portada	1
2.- Información general sobre el emisor	3
3.- Descripción del negocio del emisor	7
4.- Características de la emisión	16
5.- Información económico – financiera del emisor	20
5.1.- Cifras e indicadores	23
5.2.- Activos productivos e improductivos	26
5.3.- Detalle de inversiones, adquisiciones y enajenaciones	27
5.4.- Estados financieros proyectados	28
5.5.- Estados financieros auditados 2021, 2022 y 2023	37
5.6.- Estados financieros auditados 2024	213
5.7.- Estados financieros internos 30/abril/2025	273

ANEXOS

No. 1.- Declaración juramentada de información fidedigna	284
No. 2.- Certificado de monto máximo a emitir	295
No. 3.- Declaración juramentada de activos libres de gravamen	296
No. 4.- Declaración juramentada del representante de obligacionistas	309
No. 5.- Resumen e Informe de calificación de riesgos	310
No. 6.- Escritura de hipoteca debidamente inscrita	341
No. 7.- Avalúo del terreno	434

2.- INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL EMISOR

1.- Razón social del Emisor:

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

2.- Número de RUC:

0991446869001

3.- Domicilio, dirección, teléfono, fax, página web y correo electrónico del emisor y de sus oficinas principales:

Matriz:

Domicilio: Guayaquil, Guayas

Dirección: Av. Francisco de Orellana 238, Edificio Soroa, piso 3

Teléfono: (04) 2684368

Website: <https://prozonas.com.ec/>

Correo Elec.: gortega@prozonas.com.ec

4.- Fecha de constitución:

Se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, abogado Marcos Díaz Casquete, el 11 de marzo del año 1998; como compañía FICUS-CIRCULO INMOBILIARIO S.A. FICIMSA y se inscribió en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 23 de abril de 1998. Se realizó un cambio de denominación mediante escritura pública otorgada el 7 de junio del año 2006, ante el notario Segundo del Cantón Guayaquil, abogado Jorge Jara Delgado a Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. Se inscribió en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 26 de Julio del 2006.

5.- Plazo de duración:

La empresa tiene una duración de 50 años a partir de la inscripción de la escritura de constitución en el Registro Mercantil. Su duración es hasta el 23 de abril de 2048.

6.- Objeto social:

Su objeto social principal es dedicarse al asesoramiento integral, jurídico, económico y financiero de negocios inmobiliarios, investigación de mercado y de comercialización interna.

7.- Capital suscrito, pagado y autorizado:

Capital suscrito y pagado: US\$3.477.680

8.- Datos accionariales:

Número de acciones: 3.477.680

Valor nominal: US\$1,00 cada una

Clases: acciones ordinarias y nominativas

9.- Composición accionaria:

Accionista	Nacionalidad	Capital	Acciones	Participación
Golden South Group LLC	Estados Unidos	2.478.414	2.478.414	71.27%
Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas	Ecuador	999.266	999.266	28.73%
Total		3.477.680	3.477.680	

10.- Directivos, representantes legales y administradores:

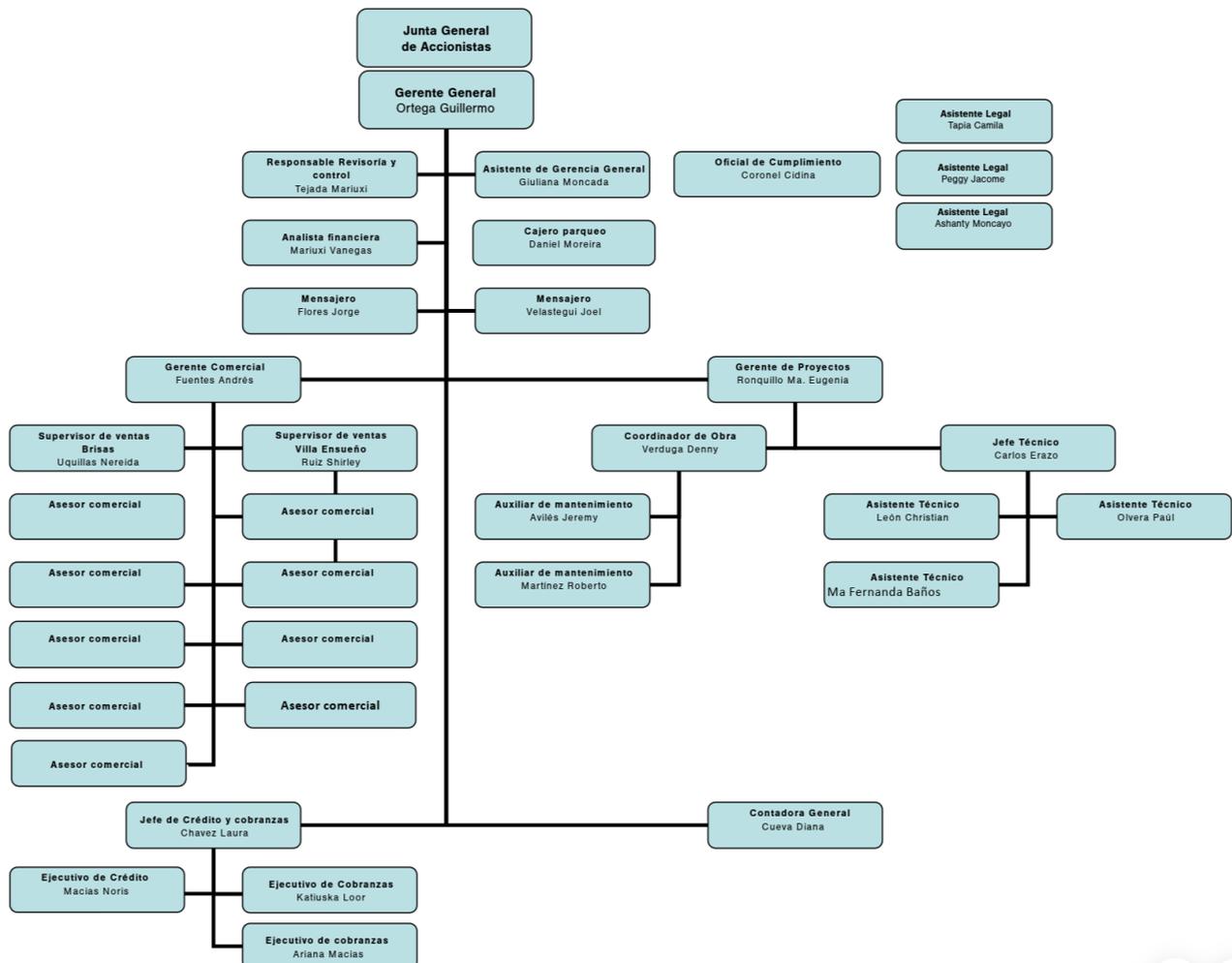
Guillermo José Ortega Chiriboga– Gerente General

11.- Número de trabajadores:

Administrativos: 20

Operativos: 13

12.- Organigrama:



13. Empresas vinculadas:

Guillermo José Ortega Chiriboga:

No.	RUC de la vinculada	Razón social de la vinculada	Función en la compañía:		Observación
			Emisora	Vinculada	
1	0990917450001	Constructora Sisiqu S.A.	Accionista	RL/Accionista	Disoluc. Y Liquidac. Oficio Insc. En RM

Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas:

No.	RUC de la vinculada	Razón social de la vinculada	Función en la compañía:	
			Emisora	Vinculada
1	Citybox Mini Bodegas C.A.	0992583312001	Accionista	RL/Accionista
2	Colcordes S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros	1090098434001	Accionista	Accionista
3	Soroa S.A.	0992263598001	Accionista	Accionista
4	Golden South Group LLC	SE-G-00000131	Accionista	Accionista
5	Aquatrader C.A.	0993040746001	Accionista	Accionista

Golden South Group LLC:

No.	RUC de la vinculada	Razón social de la vinculada	Función en la compañía:	
			Emisora	Vinculada
1	Aquatrader C.A.	0993040746001	Accionista	Accionista
2	Citybox Mini Bodegas C.A.	0992583312001	Accionista	Accionista
3	Grupo Empresarial Amazonas S.A.	0991230726001	Accionista	Accionista

14. Participación en el capital de otras sociedades:

Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. posee participación en el capital social de:

No.	RUC de la vinculada	Razón social de la vinculada	Capital Invertido	Capital Total	Participación	Situación Legal
1	0991319689001	RIONMA S.A.	\$799	\$800	99.87%	Canc. De Inscripción anotada en RM
2	0993370693001	PLAZATON S.A.S.	\$2.000	\$2.000	100%	Activa

15.- Gastos de la emisión:

<i>Concepto</i>	<i>Porcentaje</i>	<i>Valor US\$</i>
Estructuración	0,70%	17.500
Legales	0,05%	1.198
Colocación	1,00%	25.000
Calificación de riesgo	0,52%	13.000
Representante Obligacionistas*	0,38%	9.500
Comisión Bolsa de Valores	0,09%	2.250
Desmaterialización	0,05%	1.250
Gestión de pago	0,01%	250
Inscripción Super.	0,05%	1.250
Inscripción y mantenimiento BVG	0,11%	2.875
TOTAL	2,96%	74.073

*Nota: Incluye el honorario a cancelar al Representante de los Obligacionistas y US\$1.500 correspondientes a la garantía específica del proceso.

3.- DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR

1.- Descripción del entorno económico en que desarrolla sus actividades y el desempeño de la empresa en el sector al que pertenece:

Análisis del entorno económico

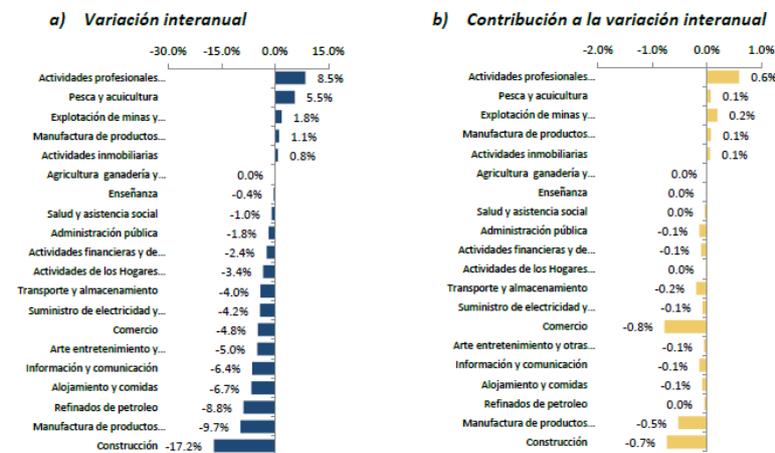
El Fondo Monetario Internacional – FMI en su informe World Economic Outlook estima que el crecimiento mundial se mantenga estable, proyectando un crecimiento del 3.2% para el 2024 y 2025. Los desequilibrios cíclicos se han reducido desde principios de año, lo que ha generado una mejor alineación de la actividad económica con el producto potencial de las economías, permitiendo que las tasas de inflación de los distintos países se aproximen entre sí y en conjunto ha contribuido a un descenso de la inflación mundial. Se prevé que la inflación general mundial disminuya de un promedio anual del 6.7% en 2023 al 5.8% en 2024 y 4.3% en 2025, y que las economías avanzadas alcancen sus metas antes que las emergentes y en desarrollo.

En el informe, mejora levemente la perspectiva de Ecuador, prevé que la economía ecuatoriana tendrá un desempeño levemente mejor y que crecerá 0.3% en 2024 y que el PIB del Ecuador crecerá un 1.2%, también proyecta que la inflación aumentará y prevé que llegue al 1.9% en el 2024 y 2.2% en el 2025.

Según el BCE a nivel de industrias, 5 de los 20 sectores presentaron un desempeño positivo, entre los que se encuentran: actividades profesionales técnicas (8.5%), pesca y acuicultura (5.5%), explotación de minas y canteras (1.8%), manufactura de productos alimenticios (1.1%), actividades inmobiliarias (0.8%).

A continuación se muestra un gráfico con la composición del PIB por industria:

En porcentaje, 2024 Trim.II



Fuente: Banco Central del Ecuador

FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Análisis del sector inmobiliario

La construcción es uno de los sectores que más aporta al crecimiento económico del Ecuador. Este sector comprende empresas constructoras e industrias de insumos, y su alto grado de vinculación con otros sectores influye de manera significativa en la dinámica de la economía.

El sector inmobiliario abre nuevas oportunidades para invertir y construir. La recuperación de este mercado impulsa la actividad económica, motiva a compradores, inversionistas y constructores por los nuevos nichos que se abren constantemente. La construcción es intensiva en mano de obra, y su nivel de actividad influye en el nivel de empleo de la economía y en la dinámica del mercado laboral. Es un sector que ejerce un efecto multiplicador: por cada trabajo generado en el área de la construcción, se generan otros trabajos en distintos sectores de la economía vinculados al mismo.

No obstante, la construcción puede ser volátil, su evolución está ligada al ciclo económico y a variables políticas. La crisis económica o la inestabilidad política afectan al sector, así como los auges económicos lo activan y dinamizan. Debido a sus vínculos con el resto de sectores, los choques externos afectan a las industrias productoras de insumos y materiales utilizados en las construcciones, por lo cual el Estado suele prestar especial interés a este sector, interviniendo de forma directa o indirecta para contrarrestar sus desequilibrios. El actual presidente Daniel Noboa propuso un IVA diferenciado del 5% para transferencias locales de materiales de construcción como mecanismo para dinamizar el sector en el 2024.

El sector de la construcción se estima que alcanzará una tasa de crecimiento del 0.4% en el 2024 y un 3.8% del PIB total del país. El próximo año el BCE proyecta una ligera aceleración en el crecimiento en un 0.9%.

PIB
Construcción



Desempeño de la empresa

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. PROZONAS fue constituida en abril de 1998, cuenta con 26 años de experiencia en la ejecución, promoción, venta y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional, con una sólida trayectoria en el mercado.

MISION: Trascender más allá de ser una promotora inmobiliaria convencional. Además de construir viviendas, forjar relaciones duraderas basadas en la confianza y satisfacción del cliente.

VISION: Contribuir con el desarrollo que la comunidad necesita, convirtiéndose en primera opción al momento de buscar una asesoría inmobiliaria.

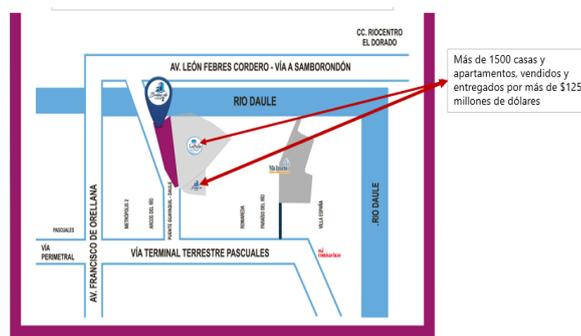
Forma parte del Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas GEA Holding fundado en 1992, cuenta con el apoyo de un importante grupo de inversionistas enfocados en proveer al mercado ecuatoriano con empresas que presten servicios de manera profesional, eficiente y segura, siendo las líneas de negocios: Inmobiliario, Hoteles y Servicios, y Seguros, donde fusionan la experiencia con la innovación para crear comunidades que reflejan el compromiso con la excelencia. Cuenta con un sólido equipo directivo con amplia experiencia en el sector inmobiliario.

2.- Principales líneas de productos, servicios, negocios y actividades:

Su principal línea de negocios es el desarrollo de proyectos inmobiliarios para sectores residenciales, hoteleros y empresariales.

A continuación se detallan los principales proyectos que ha desarrollado la empresa:

-Urbanización Privada La Perla ubicada en el km 1.6 de la vía Terminal Terrestre-Pascuales. Contando con vías de acceso importantes y cerca de todo, pet friendly, entrada cerrada con seguridad las 24 horas del día, con acceso al río Daule, con áreas comunes y recreativas y parqueo para discapacitados.



La urbanización La Perla cuenta con 8 etapas, cada una con su propia casa club y área de recreación, también cuenta con un malecón de 1 kilómetro para todo el complejo, cuenta con 9 modelos diferentes de villas, que suman más de 1200 unidades vendidas (más de \$110 millones en venta).



AVANCE DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE LA URBANIZACIÓN LA PERLA

ETAPA	PRESUPUESTO	UNIDADES	AVANCE	%	PAGADO	SALDO
ETAPA 1	3,292,688.58	101	3,292,688.57	100.0%	3,292,688.57	0.00
ETAPA 2	8,248,801.20	214	8,248,453.92	100.0%	8,248,453.92	347.28
ETAPA 3	8,645,762.78	228	8,645,654.80	100.0%	8,645,654.80	107.98
ETAPA 4	8,320,316.41	202	8,319,248.68	100.0%	8,319,248.68	1,067.73
ETAPA 5	6,053,015.39	144	6,052,892.55	100.0%	6,052,892.55	122.84
ETAPA 6	10,572,066.07	218	10,569,115.30	100.0%	10,569,115.29	2,950.78
ETAPA 7	1,169,800.00	23	1,162,465.51	99.4%	1,162,465.51	7,334.49
ETAPA 8	4,785,000.00	80	4,781,079.50	99.9%	4,781,079.50	3,920.50
TOTAL	51,087,450.42	1210	51,071,598.83	100.0%	51,071,598.82	15,851.60

Corte 30 de sep/ 2024

-La urbanización Brisas de la Perla 1 y 2, ubicadas en el km 1.6 de la Autopista Terminal Terrestre-Pascuales.



Brisas 1 desarrolló 38 condominios con un total de 228 apartamentos de 2 o 3 dormitorios, actualmente tienen vendido el 86%.

Brisas 2 cuenta con 2 etapas: la 1era cuenta con 156 departamentos, de los cuales el 67% se encuentra vendido, la 2da etapa aún no se encuentra a la venta.

BRISAS DE LA PERLA 1		BRISAS DE LA PERLA 2	
MODELO	VENDIDA	MODELO	VENDIDA
A	7	A	24
B	74	B	56
C	115	C	25



-Courtyard by Marriott, hotel cerca del aeropuerto de Guayaquil.



-Blue Towers, edificio con oficinas, locales comerciales y parqueaderos privados.



-Citybox mini-bodegas, centro de almacenaje para particulares y empresas.



-Soroa S.A., hoteles en Ecuador.



-Villa Ensueño:

Desarrollo inmobiliario de viviendas asequibles, ubicado en el km 1.5 de la vía Terminal Terrestre-Pascuales, cuenta con una superficie de 109,000 m² donde se desarrollará la construcción de 580 unidades inmobiliarias: compuesto por 400 viviendas, con 6 modelos diferentes a elegir y 180 apartamentos a partir de 57 m², contando con diferentes modelos con 2 y 3 dormitorios a elegir, ofrece una variedad de casas y apartamentos de alto confort, con varias vías de acceso y cerca de centros comerciales, colegios, centros de salud, etc, ubicación privilegiada con una aceptación muy importante dentro del segmento.

LA VIDA QUE SIEMPRE SOÑASTE ESTÁ EN

Villa Ensueño
Casas y departamentos




Casas desde:
\$99.432

095-966-1741
villaensueno.com.ec
info@villaensueno.com.ec





La urbanización es ECO FRIENDLY y cuenta con amplios espacios verdes, se compone de 2 etapas y tendrá caminos pavimentados con detalles de adoquines en sus intersecciones, con instalaciones eléctricas subterráneas de media y baja tensión, contará con varias áreas verdes de recreación, que se conectarán con el área de arrendamiento y amenidades con vista a Río Daule. Tiene una entrada principal cerrada con seguridad 24/7 y sus 2 estaciones cuentan con cámaras de vigilancia de circuito cerrado, con una gran área social con canchas deportivas, juegos infantiles, piscina con juegos acuáticos, áreas verdes y recreativas.



Los modelos que ofrecen son en estilo clásico y moderno:

- Fantasía: con área de 75.22 m², con aparcamiento privado, sala, comedor, cocina, 2 dormitorios, 2 baños.
- Divina: con área de 95.87 m², con parking privado, sala de estar, 3 dormitorios, 3 baños.
- Encanto: con área de 104.03 m², con parking privado, sala de estar, comedor, cocina, 4 dormitorios, 4 baños.
- Alegría: con área de 86.12 m², con parking privado, sala de estar, comedor, cocina, 3 dormitorios, 2 baños.
- Ventura: con área de 100.92 m², con parking privado, sala de estar, comedor, cocina, 3 dormitorios, 4 baños.



La etapa 1 de Villa Ensueño cuenta con 185 casas y 66 departamentos, de los cuales actualmente están vendidos 55 apartamentos y 184 casas, con un 95% de ventas en esta etapa. Cuenta con todos los permisos y aprobaciones, inició obras de infraestructura en septiembre-23 y cuenta con un 70% de avance de obra.

La etapa 2 de Villa Ensueño cuenta con 216 casas y 114 departamentos, de los cuales actualmente están vendidos 66 departamentos y 58 casas, con un 37% de ventas en esta etapa. Cuenta con todos los permisos y aprobaciones, inició obras de infraestructura en abril-25 y cuenta con un 10% de avance de obra.

Se presenta un detalle de las unidades vendidas en cada etapa:

VILLA ENSUEÑO 1		VILLA ENSUEÑO 2	
MODELO	VENDIDA	MODELO	VENDIDA
ALEGRIA	64	ALEGRIA	22
ARCOIRIS	36	B	58
B	34	C	8
C	21	DIVINA	16
DIVINA	30	ENCANTO	6
ENCANTO	30	FANTASIA B	10
FANTASIA A	11	VENTURA	4
FANTASIA B	2		
FANTASIA B 2D	9		
FANTASIA C	1		
VENTURA	1		

3.- Políticas de inversión y financiamiento de los últimos 3 años:

Inversión

La política de inversión de la empresa está enfocada en la compra de terrenos para el desarrollo de sus proyectos e infraestructura, inversiones que guardan estrecha relación con el cumplimiento de la estrategia de ofrecer la mejor experiencia a sus clientes.

Financiamiento

Su principal fuente de financiamiento es con Banco Pichincha, y anticipos de clientes cobrados por las entradas de las viviendas. Actualmente está incursionando en el mercado de valores.

4.- Factores de riesgo:

Los factores que pudieran eventualmente afectar el desarrollo o la rentabilidad del negocio, podrían ser el entorno macroeconómico del país, que abarca su situación económica política y legal, normativas y riesgos exógenos. El incumplimiento de plazos o condiciones especiales de los proyectos en construcción, resciliaciones que pueden ser mitigados conforme las políticas internas de la empresa.

5.- Estrategia del emisor en los últimos 3 años:

Su estrategia principal ha sido la inversión constante en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en zonas con alta demanda ocupacional y a precios competitivos en el mercado.

4.- CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN

1.- Fecha del acta de junta general de accionistas que resolvió la emisión:

La presente emisión de obligaciones fue aprobada en sesión de Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 16 de diciembre del año 2024

2.- Monto de la emisión:

US\$2.500.000

3.- Clase y plazo:

Clase A: 1.080 días

Clase B: 1.440 días

4. Unidad monetaria de la emisión:

Dólares de los Estados Unidos de América

5. Número y valor nominal de las obligaciones:

Valores desmaterializados múltiples de US\$1,00

6.- Descripción de las obligaciones:

De acuerdo al literal d) del Artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), las Obligaciones estarán representadas en anotaciones en cuenta; tendrán la característica de Títulos Ejecutivos y mantendrán la misma forma de amortización. Además constará el o los nombres de los Obligacionistas.

7.- Tasa de interés:

La presente emisión de obligaciones tendrá una tasa de interés del 9,75% fija anual para la clase A y del 10,00% fija anual para la clase B, calculadas en ambos casos sobre el saldo insoluto de capital.

8.- Forma de cálculo de la tasa de interés:

Base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días, 12 meses y 30 días cada mes.

9.- Fecha a partir de la cual el tenedor de las obligaciones comienza a ganar intereses:

Los plazos se computarán a partir de la fecha de emisión de los valores. Se considera fecha de emisión, a la fecha en que se realice la primera colocación de cada clase.

10.- Indicación de presencia de cupones:

Clase A: Contará con 12 pagos de capital y 12 pagos de interés

Clase B: Contará con 16 pagos de capital y 16 pagos de interés

11.- Sistema de amortización para el pago de capital:

Clase A: El capital total de las obligaciones se pagará en 12 cupones cada trimestre vencido, equivalente cada pago a la doceava parte del valor original de las obligaciones

Clase B: El capital total de las obligaciones se pagará en 16 cupones cada trimestre vencido, equivalente cada pago a la décima sexta parte del valor original de las obligaciones

12.- Sistema de amortización para el pago de intereses:

Se pagará intereses cada trimestre vencido sobre el saldo de capital existente

13.- Indicación del agente pagador, lugar y modalidad de pago:

El Agente pagador será el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. Las obligaciones serán pagadas por compensación a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., en la cuenta del beneficiario. Por la emisión desmaterializada de Valores el lugar de pago será las oficinas del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. ubicadas en la ciudad de Guayaquil ubicadas en Pichincha 334 y Elizalde, Edificio El Comercio, primer piso; y en la ciudad de Quito, en la Av. NNUU y Amazonas, Edificio La Previsora, Torre B, séptimo piso, oficina 703.

14.- Detalle de los activos libres de todo gravamen con su respectivo valor en libros:

La presente emisión de obligaciones está amparada con garantía general y garantía específica. En el anexo No. 2 consta el certificado del monto máximo a emitir al 30 de abril de 2025 y en el anexo No. 3 consta la declaración juramentada de activos libres de gravamen. En los anexos No. 6 consta la escritura de hipoteca de garantía específica y en el anexo No. 7 el informe de avalúo.

Adicionalmente, a continuación se detallan los activos libres de gravamen:

Declaración de Activos	Total activos	Activos gravados	Activos libres
Efectivo y equivalentes	25.688	-	25.688
Activos financieros	558.418	-	558.418
Servicios y otros pagos anticipados	491.278	-	491.278
Activos por impuestos corrientes	560.851	-	560.851
Construcciones en Proceso	6.544.838	-	6.544.838
Propiedades, planta y equipo	43.829	-	43.829
Activo intangible	7.697	-	7.697
Activos por impuestos diferidos	24.336	-	24.336
Dctos y Cuentas por Cobrar LP	3.094.229	1.994.229	1.100.000
Otras Inversiones	8.307.130	-	8.307.130
Otros activos no corrientes	118.486	-	118.486
Total Activos	19.776.778	1.994.229	17.782.549

15.- Indicación del nombre del representante de los obligacionistas, número de teléfono, número de fax, dirección de correo electrónico:

Nombre: Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A.
Dirección: Dirección: Km. 6 ½ - Avenida del Bombero. La Vista de San Eduardo.
Edificio 100, piso 4, oficina 410-411.
Telefax: (04) 600-6489
E-mail: r.pandzic@pandzic.ec

16.- Resumen del convenio de representación:

Por el convenio suscrito, el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. acepta ser representante de los futuros obligacionistas del emisor, acepta expresamente los términos de la escritura pública de emisión y se compromete a actuar en bien y defensa de estos, tomando a su cargo la defensa de los derechos e intereses que colectivamente les correspondan durante la vigencia de la emisión hasta su cancelación total y tendrá las siguientes facultades: Solicitar la conformación de un fondo de amortización; demandar a la emisora por el incumplimiento de las condiciones acordadas para la emisión; supervisar el cumplimiento de las condiciones de la emisión hasta la redención de las obligaciones; asistir a los sorteos para el pago de amortización de las obligaciones, de ser el caso; convocar a la asamblea de obligacionistas; examinar la contabilidad de la emisora, otorgar los documentos o contratos que deben celebrarse con la emisora en cumplimiento de las disposiciones de la asamblea de obligacionistas; y realizar, cualquier otro acto permitido por la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y sus normas complementarias.

17.- Declaración juramentada del representante de obligacionistas:

La declaración juramentada del Representante de los Obligacionistas, de no estar incurso en las prohibiciones del Artículo 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), consta en el anexo 4 del presente Prospecto.

18.- Descripción del sistema de colocación, con indicación del responsable y del asesor de la emisión:

- El sistema de colocación de las obligaciones de largo plazo descritos en el presente documento, se realizará, a través del mercado bursátil.
- El Agente Colocador y Estructurador Financiero de la emisión es Kapital One Casa de Valores Kaovalsa S.A.
- La presente emisión no tiene contrato de underwriting para su colocación.
- La emisión de obligaciones no es convertible en acciones.

19.- Procedimiento de rescates anticipados

No existirá sistema de sorteos ni rescates anticipados de los pagos de capital ni de los pagos de intereses

20.- Destino detallado y descriptivo del uso de los recursos provenientes de la colocación de la emisión de obligaciones:



Los recursos captados servirán en un CIEN POR CIENTO (100%) para inversiones y capital de trabajo de la empresa: todo lo relacionado con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios que mantiene, entre los que se encuentra el Proyecto Urbanístico Villa Ensueño, incluyendo la sustitución de pasivos con instituciones financieras que hayan sido obtenidos para realizar estas inversiones, así como pago a proveedores de bienes y servicios varios. No podrán destinarse para la adquisición de acciones u obligaciones vinculadas con el emisor ni destinarse a cancelar pasivos con personas naturales o jurídicas vinculadas en los términos de la Ley de Mercado de Valores.

21.- Informe completo de calificación de riesgo:

El comité de calificación de GlobalRatings Calificadora de Riesgos S.A., califica en categoría "AAA-" a la primera emisión de obligaciones de PROZONAS.

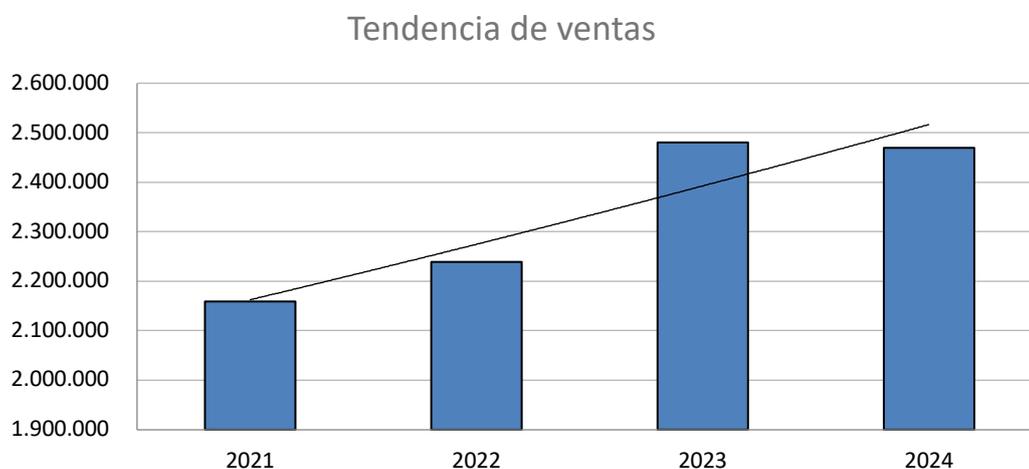
El resumen e informe completo consta en el anexo 5 del presente Prospecto.

5.- INFORMACION ECONOMICO – FINANCIERA DEL EMISOR

Prozonas tiene como objetivo principal el desarrollo de proyectos inmobiliarios en urbanizaciones privadas con ubicación estratégica y alta aceptación en el mercado, su promoción y construcción para comercializar las unidades habitacionales con financiamiento y precios asequibles, presentando hasta el 2023 una tendencia creciente en su nivel de ingresos, sus rubros principales corresponden a prestación de servicios como promotor inmobiliario de los fideicomisos, Grupo Empresarial Amazonas y Citybox Mini Bodegas. En el corte al 2024 presenta un leve decrecimiento en ingresos con relación al año anterior, dado que la venta de las viviendas se registra contra entrega y facturada la unidad, sin embargo cuenta con importantes rubros en anticipos de clientes que corresponden a los flujos de efectivo recibidos de los compradores, tanto las reservas y entradas de las promesas de compra venta efectuadas, se adjunta detalle de las ventas y promesas realizadas:

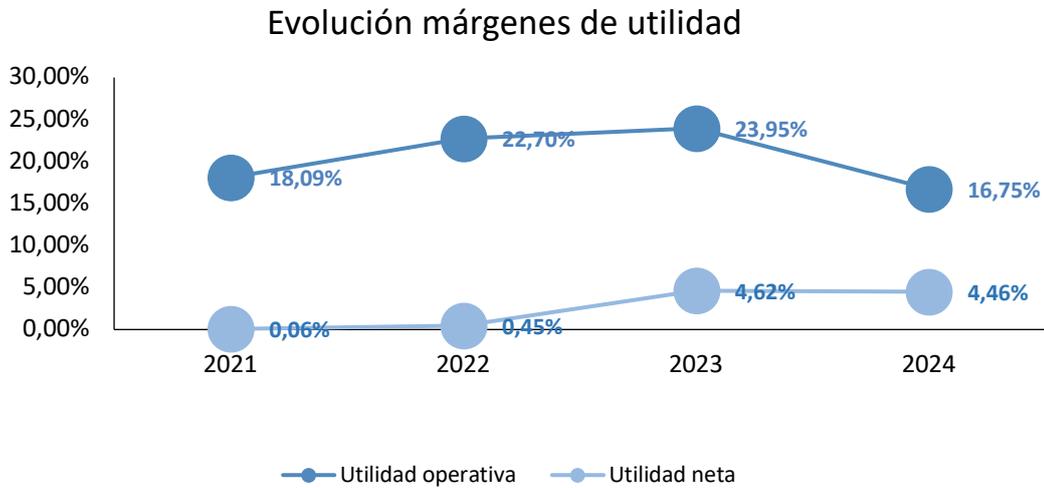
Detalle Proyectos	Ventas			Promesas
	2021	2022	2023	2024
Brisas de la Perla Dos	-	10	80	126
Villa Ensueño	98	55	28	39
Total Unidades	98	65	108	165

A continuación se presenta un gráfico con los niveles de venta totales y la línea de tendencia:



No registra costos dado que en el periodo analizado ofrece servicios; los costos de las construcciones de las unidades se registrarán al momento de registrar el ingreso por la venta de las mismas. Hasta el 2023 registra márgenes de rentabilidad operativa creciente, en el corte al 2024 disminuye levemente, considerando entre los gastos operativos como rubros principales los sueldos, honorarios, asesorías financieras y administrativas, promociones, gastos notariales. Registra otros ingresos por intereses financieros y reembolsos varios y otros gastos no deducibles, generando márgenes netos crecientes en todos los años.

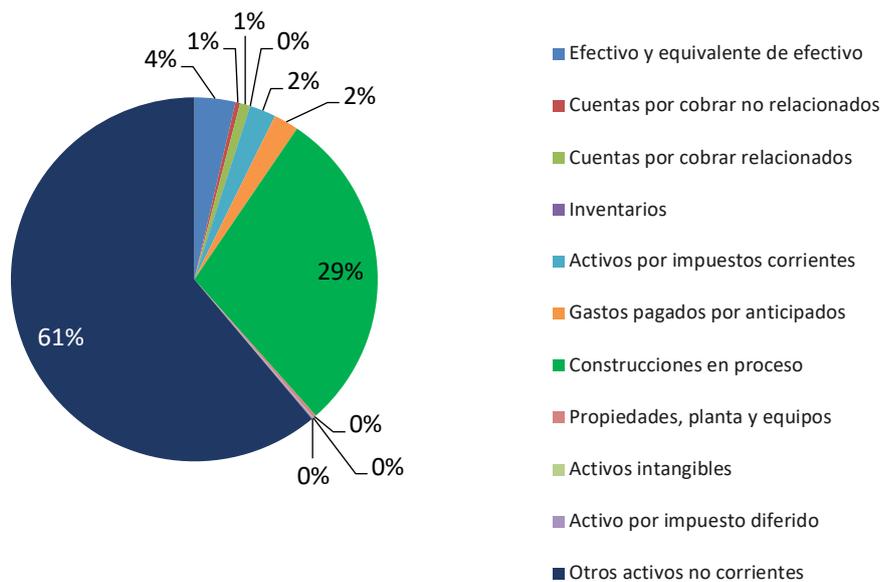
A continuación se presenta un gráfico con la evolución de los márgenes de utilidad.



Sus activos mantienen una tendencia creciente, siendo los rubros de mayor participación los otros activos no corrientes que corresponde a los derechos fiduciarios del Fideicomiso Onix (donde se registra el terreno del proyecto Villa Ensueño) y del Fideicomiso Brisas 2 (donde se registra el terreno del proyecto Brisas 2) y la cuenta construcciones en proceso donde se registran las mejoras de los terrenos y obras en construcción de Villa Ensueño y Brisas 2.

A continuación se muestra un gráfico con la composición del activo de la empresa en 2024:

Composición del Activo - Dic 2024

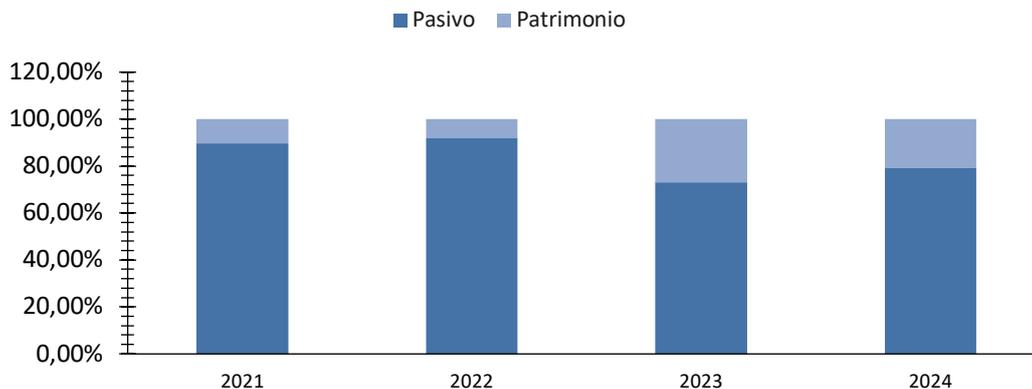


Sus fuentes de financiamiento son principalmente las obligaciones financieras con Banco Pichincha para capital de trabajo y en menor proporción con proveedores y relacionadas.

Siendo su nivel de endeudamiento al 2024 del 79,3% y apalancamiento de 3,84 veces, estos indicadores salen elevados porque incluyen un rubro importante que son los anticipos de clientes que representan el 32,8% del pasivo, y corresponden a los flujos de efectivo recibidos de los compradores de las unidades habitacionales de los proyectos Villa Ensueño 1 y 2 y Brisas 2, que financian parte de los avances de obra.

El capital social presentó un importante incremento, pasando de \$999ml en el 2022 a \$3.4MM en el 2023, tomados de los valores por pagar a la relacionada Golden South Group, fortaleciendo la empresa y demostrando el compromiso de los accionistas con la misma, en menor participación se registran las reservas legales, resultados actuariales por superávit por revaluación y utilidades, siendo la relación patrimonio sobre activos del 27% al 2023 y 21% al 2024.

Evolución de estructura Financiera



5.1.- Cifras e indicadores: Análisis vertical y horizontal

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA - ANALISIS VERTICAL

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ANÁLISIS HORIZONTAL

	2021	% partic.	2022	% partic.	2023	% partic.	2024	% partic.	abr-25	% partic.	21-20	22-21	23-22	24-23
Efectivo y equivalente de efectivo	121,252	1.2%	43,596	0.4%	241,568	1.8%	646,619	3.6%	25,688	0.1%	334%	-64%	454%	168%
Cuentas por cobrar no relacionados	240,762	2.3%	146,896	1.2%	288,452	2.2%	73,220	0.4%	31,838	0.2%	69%	-39%	96%	-75%
Cuentas por cobrar relacionados	131,105	1.3%	252,125	2.1%	281,908	2.1%	163,750	0.9%	526,580	2.7%	-95%	92%	12%	-42%
Activos por impuestos corrientes	233,317	2.2%	104,439	0.9%	228,738	1.7%	414,954	2.3%	560,851	2.8%	1074%	-55%	119%	81%
Gastos pagados por anticipados	13,778	0.1%	31,585	0.3%	283,445	2.1%	394,596	2.2%	491,278	2.5%	-93%	129%	797%	39%
Construcciones en proceso	2,643,079	25.4%	1,345,777	11.1%	2,759,317	20.8%	5,189,335	29.0%	6,544,838	33.1%	99%	-49%	105%	88%
Activo corriente	3,383,294	32.5%	1,924,418	15.8%	4,083,427	30.8%	6,882,473	38.5%	8,181,072	41.4%	-18%	-43%	112%	69%
Propiedades, planta y equipos	69,682	0.7%	60,250	0.5%	49,556	0.4%	48,695	0.3%	43,829	0.2%	422%	-14%	-18%	-2%
Activos intangibles	-	0.0%	1,803	0.0%	7,635	0.1%	6,096	0.0%	7,697	0.0%	-	-	323%	-20%
Activo por impuesto diferido	-	0.0%	-	0.0%	19,974	0.2%	24,336	0.1%	24,336	0.1%	-	-	-	22%
Otros activos no corrientes	6,944,507	66.8%	10,170,369	83.7%	9,103,350	68.6%	10,929,845	61.1%	11,519,845	58.2%	3%	46%	-10%	20%
TOTAL ACTIVO	10,397,483	100.0%	12,156,840	100.0%	13,263,941	100.0%	17,891,445	100.0%	19,776,778	100.0%	-5%	17%	9%	35%
										0.0%				
	2021	% partic.	2022	% partic.	2023	% partic.	2024	% partic.	abr-25	% partic.	21-20	22-21	23-22	24-23
Obligaciones financieras y mercado	66,109	0.6%	3,623,333	29.8%	17,270	0.1%	6,000,000	33.5%	8,000,000	40.5%	1473%	5381%	-100%	34642%
Cuentas por pagar	1,510,304	14.5%	1,384,016	11.4%	916,417	6.9%	868,234	4.9%	971,898	4.9%	0%	-8%	-34%	-5%
Anticipos de clientes	1,407	0.0%	1,898,864	15.6%	3,459,183	26.1%	5,870,438	32.8%	6,290,174	31.8%	-98%	134887%	82%	70%
Cuentas por pagar relacionadas	73,908	0.7%	-	0.0%	20,000	0.2%	62,050	0.3%	77,501	0.4%	112%	-100%	-	210%
Otros pasivos corrientes	138,292	1.3%	230,280	1.9%	316,630	2.4%	301,431	1.7%	390,447	2.0%	6%	67%	37%	-5%
Total pasivo corto plazo	1,790,019	17.2%	7,136,494	58.7%	4,729,500	35.7%	13,102,153	73.2%	15,730,020	79.5%	3%	299%	-34%	177%
Obligaciones financieras y mercado	5,035,221	48.4%	2,164,993	17.8%	3,630,150	27.4%	384,720	2.2%	197,320	1.0%	15%	-57%	68%	-89%
Cuentas por pagar relacionadas	-	0.0%	113,088	0.9%	1,214,284	9.2%	580,363	3.2%	-	0.0%	-	-	974%	-52%
Cuentas por pagar largo plazo	2,507,020	24.1%	1,761,028	14.5%	109,180	0.8%	126,624	0.7%	126,624	0.6%	-33%	-30%	-94%	16%
Total pasivo largo plazo	7,542,240	72.5%	4,039,109	33.2%	4,953,613	37.3%	1,091,708	6.1%	323,945	1.6%	-7%	-46%	23%	-78%
TOTAL PASIVO	9,332,259	89.8%	11,175,602	91.9%	9,683,113	73.0%	14,193,861	79.3%	16,053,965	81.2%	-5%	20%	-13%	47%
Capital social	999,274	9.6%	999,274	8.2%	3,477,681	26.2%	3,477,681	19.4%	3,477,681	17.6%	0%	0%	248%	0%
Reservas	9,670	0.1%	9,670	0.1%	9,670	0.1%	9,670	0.1%	9,670	0.0%	1690%	0%	0%	0%
Otros resultados integrales	-	0.0%	-	0.0%	6,609	0.0%	13,237	0.1%	13,237	0.1%	-	-	-	100%
Resultados acumulados	56,280	0.5%	(27,706)	-0.2%	86,869	0.7%	196,997	1.1%	222,226	1.1%	-12%	-149%	-414%	127%
TOTAL PATRIMONIO	1,065,224	10.2%	981,238	8.1%	3,580,828	27.0%	3,697,584	20.7%	3,722,813	18.8%	0%	-8%	265%	3%
PASIVO Y PATRIMONIO	10,397,483	100.0%	12,156,840	100.0%	13,263,941	100.0%	17,891,445	100.0%	19,776,778	100.0%	-5%	17%	9%	35%

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS - ANALISIS VERTICAL

	2021	% partic.	2022	% partic.	2023	% partic.	2024	% partic.	abr-25	% partic.
Ventas	2,159,150	100.0%	2,239,085	100.0%	2,480,372	100.0%	2,469,466	100.0%	671,234	100.0%
TOTAL VENTAS	2,159,150	100.0%	2,239,085	100.0%	2,480,372	100.0%	2,469,466	100.0%	671,234	100.0%
Gastos administrativos	1,159,937	53.7%	1,277,336	57.0%	1,407,253	56.7%	1,614,357	65.4%	452,361	67.4%
Gastos de ventas	608,715	28.2%	453,573	20.3%	479,117	19.3%	441,459	17.9%	156,737	23.4%
UTILIDAD OPERATIVA	390,498	18.1%	508,176	22.7%	594,002	23.9%	413,649	16.8%	62,136	9.3%
Gastos financieros	464,483	21.5%	471,889	21.1%	396,930	16.0%	200,596	8.1%	34,404	5.1%
Otros ingresos	104,915	4.9%	6,679	0.3%	13,393	0.5%	3,653	0.1%	1,483	0.2%
Otros gastos	12,465	0.6%	10,681	0.5%	28,484	1.1%	18,792	0.8%	3,986	0.6%
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	18,465	0.9%	32,284	1.4%	181,980	7.3%	197,914	8.0%	25,229	3.8%
Participación Trabajadores	2,770	0.1%	4,843	0.2%	27,297	1.1%	29,687 *	1.2%	3,784 *	0.6%
Impuesto a la Renta	14,343	0.7%	17,397	0.8%	40,108	1.6%	58,099 *	2.4%	5,361 *	0.8%
UTILIDAD NETA	1,353	0.1%	10,044	0.4%	114,574	4.6%	110,128	4.5%	16,083	2.4%

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ANÁLISIS HORIZONTAL

	21-20	22-21	23-22	24-23
Ventas	20%	4%	11%	0%
TOTAL VENTAS	20%	4%	11%	0%
Gastos administrativos	6%	10%	10%	15%
Gastos de ventas	143%	-25%	6%	-8%
UTILIDAD OPERATIVA	-13%	30%	17%	-30%
Gastos financieros	49%	2%	-16%	-49%
Otros ingresos	154%	-94%	101%	-73%
Otros gastos	-24%	-14%	167%	-34%
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS	-89%	75%	464%	9%
Participación Trabajadores	-89%	75%	464%	9%
Impuesto a la Renta	-70%	21%	131%	45%
UTILIDAD NETA	-99%	643%	1041%	-4%

PLANILLA DE INDICADORES

**PROZONAS
PLANILLA DE INDICADORES**

	2021	2022	2023	2024	abr-25
INDICADORES DE LIQUIDEZ					
Capital de trabajo neto	1.593.275	(5.212.075)	(646.073)	(6.219.680)	(7.548.948)
Índice de liquidez corriente	1,89	0,27	0,86	0,53	0,52
Activos reales/pasivos exigibles	1,00	0,98	1,24	1,14	1,11
INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO					
Pasivo Total / Activo Total (Endeudamiento)	89,75%	91,93%	73,00%	79,33%	81,18%
Pasivo Total / Total Patrimonio (Apalancamiento)	8,76	11,39	2,70	3,84	4,31
Pasivo Total / Ventas	4,32	4,99	3,90	5,75	23,92
INDICADORES DE RENTABILIDAD					
Costo de ventas / ventas	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Margen bruto	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Margen operacional	18,09%	22,70%	23,95%	16,75%	9,26%
Gastos financieros / ventas	21,51%	21,08%	16,00%	8,12%	5,13%
Margen neto	0,06%	0,45%	4,62%	4,46%	2,40%
Utilidad neta / activo	0,01%	0,08%	0,86%	0,62%	0,08%
Utilidad neta / capital suscrito y pagado	0,14%	1,01%	3,29%	3,17%	0,46%
Utilidad por acción	0,0014	0,0101	0,0329	0,0317	0,0046
Utilidad neta / patrimonio	0,13%	1,02%	3,20%	2,98%	0,43%
* Considera proyección del pago de participación a trabajadores e impuesto a la renta					
INDICADORES DE ROTACION					
Días de cobro	41	24	42	11	6
Días de inventario	-	-	-	-	-
Días de pago	-	-	-	-	-
Ciclo de recuperación de efectivo	41	24	42	6	6
RAZONES DE ACTIVIDAD					
Rotación sobre activos fijos	30,99	37,16	50,05	50,71	15,31
Rotación sobre activos totales	0,21	0,18	0,19	0,14	0,03
VENTAS EN UNIDADES FÍSICAS					
Promesas de compra/venta	98	65	108	165	69
VENTAS EN UNIDADES MONETARIAS					
Ventas	2.159.150	2.239.085	2.480.372	2.469.466	671.234
COSTOS					
Fijos	1.979.383	1.978.408	2.014.738	1.923.330	539.943
Variables	266.216	235.072	297.047	328.347	107.545
CONTINGENCIAS					
Monto	-	-	-	-	-
Deudor	-	-	-	-	-
Vinculación	-	-	-	-	-

5.2.- ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS

PROZONAS
CERTIFICACION DE ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS
30 DE ABRIL DEL 2025

	2023	2024	abr-25
ACTIVOS PRODUCTIVOS			
Efectivo y equivalente de efectivo	241,568	646,619	25,688
Inversiones corrientes	-	-	-
Cuentas por cobrar no relacionados	288,452	73,220	31,838
Cuentas por cobrar relacionados	281,908	163,750	526,580
Inventarios	-	-	-
Activos por impuestos corrientes	228,738	414,954	560,851
Gastos pagados por anticipados	283,445	394,596	491,278
Construcciones en Proceso	2,759,317	5,189,335	6,544,838
Propiedades, planta y equipos	49,556	48,695	43,829
Activos intangibles	7,635	6,096	7,697
Activo por impuesto diferido	19,974	24,336	24,336
Otros activos no corrientes	9,103,350	10,929,845	11,519,845
TOTAL ACTIVOS PRODUCTIVOS	13,263,941	17,891,445	19,776,778
ACTIVOS IMPRODUCTIVOS	-	-	-
TOTAL ACTIVOS IMPRODUCTIVOS	-	-	-
TOTAL ACTIVOS (Productivos + Improductivos)	13,263,941	17,891,445	19,776,778

La compañía considera a todos sus activos como productivos durante el año 2023, 2024, y hasta el mes de abril del año 2025.



Guillermo Ortega
GERENTE GENERAL



Diana Cueva
CONTADOR GENERAL

5.3.- DETALLE DE INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES

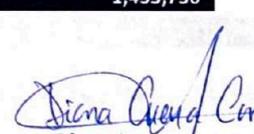
**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES**

DETALLE DE INVERSIONES	2022	2023	2024
Inversiones temporales	-	250,000	-
Total Inversiones	-	250,000	-

DETALLE DE ADQUISICIONES	2022	2023	2024
Equipos de oficina	4,761	-	-
Muebles de Oficina	2,318	-	780
Equipos de Computación	-	7,717	4,796
Vehículos	-	-	-
Maquinarias equipos	-	-	-
Total Adquisiciones	7,079	7,717	5,576

DETALLE DE ENAJENACIONES	2022	2023	2024
Derechos Fiduciarios	-	-	1,453,750
Edificios	-	-	-
Vehículos	-	-	-
Total Enajenaciones	-	-	1,453,750


Guillermo Ortega
GERENTE GENERAL


Diana Cueva
CONTADOR GENERAL

5.4.- Estados financieros proyectados

PROZONAS es una promotora inmobiliaria, que se encuentra desarrollando actualmente los siguientes proyectos: Brisas II, Villa Ensueño I y Villa Ensueño II.

Dichos proyectos mantienen promesas de compraventa firmadas con los clientes y en un escenario conservador la empresa estima realizar la entrega a partir del año 2026 conforme se detalla a continuación:

	Promesas	Valor	2026	2027	2028	2029
Brisas II	98	7.326.252			1.495.153	5.831.098
Ensueño I	241	20.314.220	16.858.274	3.455.946		
Ensueño II	117	10.581.608		4.522.055	6.059.553	
		38.222.079	16.858.274	7.978.001	7.554.706	5.831.098

Como se aprecia, la entrega de las viviendas representa un incremento importante en los niveles de venta del emisor. Se estima que el costo de construcción de alcanza el 80% del valor de las viviendas.

Los gastos representan los siguientes porcentajes para los siguientes años:

	2025	2026	2027	2028	2029
GASTOS ADMINISTRATIVOS	64,0%	64,5%	64,5%	64,5%	64,5%
GASTOS DE VENTA	18,0%	18,6%	18,6%	18,6%	18,6%

En base a las proyecciones de ventas, la empresa estima la inversión anual a realizar en avance de obra (construcciones en proceso) conforme se indica a continuación:

2025	2026	2027	2028	2029
3.500.000	5.500.000	1.700.000	2.500.000	2.500.000

	2024	I 2025	II 2025	III 2025	IV 2025	2025	I 2026
Estado de Resultados Proyectado							
Entrega de unidades	-	-	-	-	-	-	2.528.741
Otras ventas	2.421.235	368.633	540.662	737.266	810.993	2.457.554	374.163
TOTAL INGRESOS	2.421.235	368.633	540.662	737.266	810.993	2.457.554	2.902.904
Costos unidades	-	-	-	-	-	-	2.022.993
Costos otras ventas	-	-	-	-	-	-	-
COSTOS	-	-	-	-	-	-	2.022.993
UTILIDAD BRUTA	2.421.235	368.633	540.662	737.266	810.993	2.457.554	879.911
Depreciaciones	27.237	6.809	6.809	6.809	6.809	27.237	6.809
Gastos administrativos	1.561.618	393.209	393.209	393.209	393.209	1.572.834	402.204
Gastos de venta	449.409	110.590	110.590	110.590	110.590	442.360	115.748
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	2.038.264	510.608	510.608	510.608	510.608	2.042.431	524.762
UTILIDAD OPERATIVA	382.971	-141.975	30.054	226.658	300.385	415.122	355.149
Gastos financieros bancarios	192.120	29.106	29.106	29.106	29.106	116.425	29.106
Gastos emisión de obligaciones	0	0	0	61.719	57.227	118.945	52.734
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	192.120	29.106	29.106	90.825	86.333	235.371	81.841
Otros gastos	12.107					-	
Utilidad antes de imptos	178.744	-171.081	948	135.833	214.052	179.752	273.308
Part. De trabajadores	26.812				26.963	26.963	
Impuesto a la renta	37.983				38.197	38.197	
Utilidad neta	113.949	-171.081	948	135.833	148.892	114.592	273.308

	II 2026	III 2026	IV 2026	2026	I 2027	II 2027	III 2027
Estado de Resultados Proyectado							
Entrega de unidades	3.708.820	5.057.482	5.563.230	16.858.274	1.196.700	1.755.160	2.393.400
Otras ventas	548.772	748.325	823.158	2.494.417	377.904	554.259	755.808
TOTAL INGRESOS	4.257.592	5.805.807	6.386.388	19.352.691	1.574.604	2.309.420	3.149.209
Costos unidades	2.967.056	4.045.986	4.450.584	13.486.619	957.360	1.404.128	1.914.720
Costos otras ventas	-	-	-	-	-	-	-
COSTOS	2.967.056	4.045.986	4.450.584	13.486.619	957.360	1.404.128	1.914.720
UTILIDAD BRUTA	1.290.536	1.759.822	1.935.804	5.866.072	617.244	905.292	1.234.488
Depreciaciones	6.809	6.809	6.809	27.237	6.809	6.809	6.809
Gastos administrativos	402.204	402.204	402.204	1.608.818	406.226	406.226	406.226
Gastos de venta	115.748	115.748	115.748	462.992	116.906	116.906	116.906
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	524.762	524.762	524.762	2.099.047	529.941	529.941	529.941
UTILIDAD OPERATIVA	765.774	1.235.060	1.411.042	3.767.025	87.303	375.350	704.547
Gastos financieros bancarios	29.106	29.106	29.106	116.425	29.106	29.106	29.106
Gastos emisión de obligaciones	48.242	43.750	39.258	183.984	34.766	30.273	25.781
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	77.348	72.856	68.364	300.410	63.872	59.380	54.888
Otros gastos				-			
Utilidad antes de imptos	688.425	1.162.203	1.342.678	3.466.615	23.431	315.970	649.660
Part. De trabajadores			519.992	519.992			
Impuesto a la renta			736.656	736.656			
Utilidad neta	688.425	1.162.203	86.030	2.209.967	23.431	315.970	649.660

	IV 2027	2027	I 2028	II 2028	III 2028	IV 2028	2028
Estado de Resultados Proyectado							
Entrega de unidades	2.632.740	7.978.001	1.133.206	1.662.035	2.266.412	2.493.053	7.554.706
Otras ventas	831.389	2.519.361	381.683	559.802	763.366	839.703	2.544.555
TOTAL INGRESOS	3.464.129	10.497.362	1.514.889	2.221.837	3.029.778	3.332.756	10.099.261
Costos unidades	2.106.192	6.382.401	906.565	1.329.628	1.813.130	1.994.443	6.043.765
Costos otras ventas	-	-	-	-	-	-	-
COSTOS	2.106.192	6.382.401	906.565	1.329.628	1.813.130	1.994.443	6.043.765
UTILIDAD BRUTA	1.357.937	4.114.961	608.324	892.209	1.216.649	1.338.314	4.055.496
Depreciaciones	6.809	27.237	6.809	6.809	6.809	6.809	27.237
Gastos administrativos	406.226	1.624.906	410.289	410.289	410.289	410.289	1.641.155
Gastos de venta	116.906	467.622	118.075	118.075	118.075	118.075	472.298
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	529.941	2.119.765	535.173	535.173	535.173	535.173	2.140.691
UTILIDAD OPERATIVA	827.996	1.995.196	73.152	357.036	681.476	803.141	1.914.805
Gastos financieros bancarios	29.106	116.425	29.106	29.106	29.106	29.106	116.425
Gastos emisión de obligaciones	21.289	112.109	16.797	12.305	7.813	5.859	42.773
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	50.395	228.535	45.903	41.411	36.919	34.966	159.199
Otros gastos	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad antes de imptos	777.601	1.766.661	27.249	315.625	644.557	768.175	1.755.607
Part. De trabajadores	264.999	264.999	-	-	-	263.341	263.341
Impuesto a la renta	375.416	375.416	-	-	-	373.066	373.066
Utilidad neta	137.186	1.126.247	27.249	315.625	644.557	131.768	1.119.199

	I 2029	II 2029	III 2029	IV 2029	2029
Estado de Resultados Proyectado					
Entrega de unidades	874.665	1.282.842	1.749.329	1.924.262	5.831.098
Otras ventas	385.500	565.400	771.000	848.100	2.570.000
TOTAL INGRESOS	1.260.165	1.848.242	2.520.330	2.772.363	8.401.099
Costos unidades	699.732	1.026.273	1.399.464	1.539.410	4.664.879
Costos otras ventas	-	-	-	-	-
COSTOS	699.732	1.026.273	1.399.464	1.539.410	4.664.879
UTILIDAD BRUTA	560.433	821.968	1.120.866	1.232.953	3.736.220
Depreciaciones	6.809	6.809	6.809	6.809	27.237
Gastos administrativos	414.392	414.392	414.392	414.392	1.657.567
Gastos de venta	119.255	119.255	119.255	119.255	477.021
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	540.456	540.456	540.456	540.456	2.161.825
UTILIDAD OPERATIVA	19.977	281.512	580.410	692.496	1.574.395
Gastos financieros bancarios	29.106	29.106	29.106	29.106	116.425
Gastos emisión de obligaciones	3.906	1.953	0	0	5.859
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	33.013	31.059	29.106	29.106	122.285
Otros gastos					-
Utilidad antes de imptos	-13.036	250.453	551.303	663.390	1.452.110
Part. De trabajadores				217.817	217.817
Impuesto a la renta				308.573	308.573
Utilidad neta	-13.036	250.453	551.303	137.000	925.720

	2024	I 2025	II 2025	III 2025	IV 2025	2025	I 2026
Estado de Flujo de Caja Proyectado							
Utilidad neta	113.949	-171.081	948	135.833	148.892	114.592	273.308
Depreciación	27.237	6.809	6.809	6.809	6.809	27.237	6.809
<u>Movimientos capital de trabajo</u>							
Cuentas por cobrar		10.903	-4.779	-13.946	5.539	-2.282	12.878
Construcciones en proceso		0	-1.050.000	-1.225.000	-1.225.000	-3.500.000	503.125
Impuestos		412.530	-81.099	-110.590	-121.649	99.192	312.509
Gastos pagados por anticipado		-8.195	-84.000	-98.000	-98.000	-288.195	40.250
Cuentas por pagar		-897.326	237.891	324.397	356.837	21.799	-916.692
Anticipos de clientes		437.857	437.857	437.857	437.857	1.751.427	-673.096
Activos intangibles		0	0	0	0	0	0
Total flujo operacional	141.187	-208.503	-536.373	-542.639	-488.715	-1.776.230	-440.908
<u>Actividades de inversion</u>							
Inversines corto plazo						0	
CAPEX		-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-30.000	-7.500
Fideicomisos						0	1.039.572
Total flujo de inversion	0	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-30.000	1.032.072
<u>Actividades de financiamiento</u>							
Obligaciones bancarias (neto)	0	250.000	-250.000	0	0	0	606.779
Capital emisión	0	0	2.500.000	-182.292	-182.292	2.135.417	-182.292
Total flujo de financiamiento	0	250.000	2.250.000	-182.292	-182.292	2.135.417	424.487
Efectivo del ejercicio	141.187	33.997	1.706.127	-732.431	-678.507	329.187	1.015.651
Saldo inicial	0	3.825	37.822	1.743.950	1.011.519	3.825	333.012
Saldo final	3.825	37.822	1.743.950	1.011.519	333.012	333.012	1.348.663
Flujo de Caja							
SALDO INICIAL						3.825	
Cobro a clientes	2.421.235	809.198	889.740	1.063.177	1.156.388	3.918.504	2.282.936
Obligaciones emitidas						1.770.833	-
Bancarios							
<u>Total ingresos</u>	<u>2.421.235</u>	<u>809.198</u>	<u>889.740</u>	<u>1.063.177</u>	<u>1.156.388</u>	<u>5.689.337</u>	<u>2.282.936</u>
Pago a proveedores		1.432.191	1.432.191	1.432.191	1.432.191	5.728.765	2.417.957
Impuestos	64.795	(412.530)	81.099	110.590	186.809	(34.032)	(312.509)
Mercado de valores y bancos	-	2.750.000	(250.000)	(182.292)	(182.292)	(364.583)	424.487
Adquisicion de activos	-	7.500	7.500	7.500	7.500	30.000	7.500
Terrenos (fideicomisos)						-	
<u>Total egresos</u>	<u>64.794,67</u>	<u>3.777.161,54</u>	<u>1.270.790,64</u>	<u>1.367.989,57</u>	<u>1.444.208,57</u>	<u>5.360.150</u>	<u>2.537.436</u>
CAJA DEL EJERCICIO						329.187	
CAJA FINAL	3.825	37.822	1.743.950	1.011.519	333.012	333.012	1.348.663

	II 2026	III 2026	IV 2026	2026	I 2027	II 2027	III 2027
Estado de Flujo de Caja Proyectado							
Utilidad neta	688.425	1.162.203	86.030	2.209.967	23.431	315.970	649.660
Depreciación	6.809	6.809	6.809	27.237	6.809	6.809	6.809
<u>Movimientos capital de trabajo</u>							
Cuentas por cobrar	-4.850	-14.155	5.622	-505	13.175	-4.899	-14.296
Construcciones en proceso	503.125	503.125	503.125	2.012.502	306.402	306.402	306.402
Impuestos	-82.316	-112.249	-123.474	-5.529	317.477	-83.139	-113.371
Gastos pagados por anticipado	40.250	40.250	40.250	161.000	24.512	24.512	24.512
Cuentas por pagar	241.460	329.263	362.189	16.220	-931.266	243.874	332.556
Anticipos de clientes	-673.096	-673.096	-673.096	-2.692.385	-343.714	-343.714	-343.714
Activos intangibles	0	0	0	0	0	0	0
Total flujo operacional	719.808	1.242.152	207.456	1.728.507	-583.173	465.816	848.557
<u>Actividades de inversion</u>							
Inversines corto plazo				0			
CAPEX	-7.500	-7.500	-7.500	-30.000	-7.500	-7.500	-7.500
Fideicomisos	1.039.572	1.039.572	1.039.572	4.158.288	-758.033	-758.033	-758.033
Total flujo de inversion	1.032.072	1.032.072	1.032.072	4.128.288	-765.533	-765.533	-765.533
<u>Actividades de financiamiento</u>							
Obligaciones bancarias (neto)	0	-606.779	0	0	0	0	0
Capital emisión	-182.292	-182.292	-182.292	-729.167	-182.292	-182.292	-182.292
Total flujo de financiamiento	-182.292	-789.071	-182.292	-729.167	-182.292	-182.292	-182.292
Efectivo del ejercicio	1.569.588	1.485.153	1.057.236	5.127.629	-1.530.999	-482.009	-99.269
Saldo inicial	1.348.663	2.918.251	4.403.404	333.012	5.460.641	3.929.642	3.447.633
Saldo final	2.918.251	4.403.404	5.460.641	5.460.641	3.929.642	3.447.633	3.348.364
Flujo de Caja							
SALDO INICIAL				333.012			
Cobro a clientes	3.619.896	5.158.806	5.759.164	16.820.802	1.268.577	1.985.319	2.815.710
Obligaciones emitidas	-	-	-				
Bancarios							
<u>Total ingresos</u>	<u>3.619.896</u>	<u>5.158.806</u>	<u>5.759.164</u>	<u>16.820.802</u>			
Pago a proveedores	2.417.957	2.417.957	2.417.957	9.671.829	1.374.753	1.374.753	1.374.753
Impuestos	82.316	112.249	1.380.122	1.262.177	(317.477)	83.139	113.371
Mercado de valores y bancos	(182.292)	(789.071)	(182.292)	729.167	(182.292)	(182.292)	(182.292)
Adquisicion de activos	7.500	7.500	7.500	30.000	7.500	7.500	7.500
Terrenos (fideicomisos)				-			
<u>Total egresos</u>	<u>2.325.481</u>	<u>1.748.635</u>	<u>3.623.287</u>	<u>11.693.173</u>	<u>882.485</u>	<u>1.283.101</u>	<u>1.313.333</u>
CAJA DEL EJERCICIO				5.127.629			
CAJA FINAL	2.918.251	4.403.404	5.460.641	5.460.641	3.929.642	3.447.633	3.348.364

	IV 2027	2027	I 2028	II 2028	III 2028	IV 2028	2028
Estado de Flujo de Caja Proyectado							
Utilidad neta	137.186	1.126.247	27.249	315.625	644.557	131.768	1.119.199
Depreciación	6.809	27.237	6.809	6.809	6.809	6.809	27.237
<u>Movimientos capital de trabajo</u>							
Cuentas por cobrar	5.678	-342	13.307	-4.948	-14.439	5.735	-345
Construcciones en proceso	306.402	1.225.608	151.598	151.598	151.598	151.598	606.392
Impuestos	-124.708	-3.742	320.652	-83.970	-114.505	-125.955	-3.779
Gastos pagados por anticipado	24.512	98.049	12.128	12.128	12.128	12.128	48.511
Cuentas por pagar	365.811	10.975	-940.578	246.313	335.881	369.469	11.085
Anticipos de clientes	-343.714	-1.374.858	-406.932	-406.932	-406.932	-406.932	-1.627.728
Activos intangibles	0	0	0	0	0	0	0
Total flujo operacional	377.976	1.109.175	-815.768	236.623	615.097	144.620	180.572
<u>Actividades de inversion</u>							
Inversines corto plazo		0					0
CAPEX	-7.500	-30.000	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-30.000
Fideicomisos	-758.033	-3.032.134	465.864	465.864	465.864	465.864	1.863.456
Total flujo de inversion	-765.533	-3.062.134	458.364	458.364	458.364	458.364	1.833.456
<u>Actividades de financiamiento</u>							
Obligaciones bancarias (neto)	0	0	0	0	0	0	0
Capital emisión	-182.292	-729.167	-182.292	-182.292	-78.125	-78.125	-520.833
Total flujo de financiamiento	-182.292	-729.167	-182.292	-182.292	-78.125	-78.125	-520.833
Efectivo del ejercicio	-569.849	-2.682.126	-539.696	512.696	995.336	524.859	1.493.195
Saldo inicial	3.348.364	5.460.641	2.778.515	2.238.819	2.751.515	3.746.851	2.778.515
Saldo final	2.778.515	2.778.515	2.238.819	2.751.515	3.746.851	4.271.709	4.271.709
Flujo de Caja							
SALDO INICIAL		5.460.641					2.778.515
Cobro a clientes	3.150.605	9.220.211	1.133.392	1.822.085	2.620.535	2.943.687	8.519.699
Obligaciones emitidas		-					-
Bancarios		-					-
<u>Total ingresos</u>		<u>9.220.211</u>					<u>8.519.699</u>
Pago a proveedores	1.374.753	5.499.014	1.458.871	1.458.871	1.458.871	1.458.871	5.835.485
Impuestos	765.123	644.156	(320.652)	83.970	114.505	762.363	640.186
Mercado de valores y bancos	(182.292)	729.167	(182.292)	(182.292)	(78.125)	(78.125)	520.833
Adquisición de activos	7.500	30.000	7.500	7.500	7.500	7.500	30.000
Terrenos (fideicomisos)		5.000.000					-
<u>Total egresos</u>	<u>1.965.085</u>	<u>11.902.337</u>	<u>963.428</u>	<u>1.368.050</u>	<u>1.502.751</u>	<u>2.150.609</u>	<u>7.026.504</u>
CAJA DEL EJERCICIO		(2.682.126)					1.493.195
CAJA FINAL	2.778.515	2.778.515	2.238.819	2.751.515	3.746.851	4.271.709	4.271.709

	I 2029	II 2029	III 2029	IV 2029	2029
Estado de Flujo de Caja Proyectado					
Utilidad neta	-13.036	250.453	551.303	137.000	925.720
Depreciación	6.809	6.809	6.809	6.809	27.237
<u>Movimientos capital de trabajo</u>					
Cuentas por cobrar	13.440	-4.997	-14.584	5.792	-349
Construcciones en proceso	69.766	69.766	69.766	69.766	279.064
Impuestos	323.858	-84.810	-115.650	-127.215	-3.817
Gastos pagados por anticipado	5.581	5.581	5.581	5.581	22.325
Cuentas por pagar	-949.984	248.776	339.240	373.164	11.196
Anticipos de clientes	-216.034	-216.034	-216.034	-216.034	-864.137
Activos intangibles	0	0	0	0	0
Total flujo operacional	-759.599	275.544	626.432	254.864	397.240
<u>Actividades de inversion</u>					
Inversines corto plazo					0
CAPEX	-7.500	-7.500	-7.500	-7.500	-30.000
Fideicomisos	-390.423	-390.423	-390.423	-390.423	-1.561.692
Total flujo de inversion	-397.923	-397.923	-397.923	-397.923	-1.591.692
<u>Actividades de financiamiento</u>					
Obligaciones bancarias (neto)	0	0	0	0	0
Capital emisión	-78.125	-78.125	0	0	-156.250
Total flujo de financiamiento	-78.125	-78.125	0	0	-156.250
Efectivo del ejercicio	-1.235.647	-200.504	228.509	-143.059	-1.350.702
Saldo inicial	4.271.709	3.036.062	2.835.558	3.064.067	4.271.709
Saldo final	3.036.062	2.835.558	3.064.067	2.921.007	2.921.007
Flujo de Caja					
SALDO INICIAL					4.271.709
Cobro a clientes	1.063.152	1.632.792	2.295.293	2.567.702	7.558.938
Obligaciones emitidas					-
Bancarios					-
<u>Total ingresos</u>					<u>7.558.938</u>
Pago a proveedores					5.193.184
Impuestos	(323.858)	84.810	115.650	653.605	530.207
Mercado de valores y bancos	(78.125)	(78.125)	-	-	156.250
Adquisición de activos	7.500	7.500	7.500	7.500	30.000
Terrenos (fideicomisos)					3.000.000
<u>Total egresos</u>	<u>(394.483)</u>	<u>14.185</u>	<u>123.150</u>	<u>661.105</u>	<u>8.909.640</u>
CAJA DEL EJERCICIO					(1.350.702)
CAJA FINAL	3.036.062	2.835.558	3.064.067	2.921.007	2.921.008

5.5.- Estados financieros auditados 2021, 2022 y 2023

Informe de auditoría a los Estados Financieros de

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Año terminado
Al 31 de diciembre del 2021

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros
Años terminados al 31 de diciembre del 2021

INDICE DE CONTENIDO	Página
SECCIÓN I: INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
Dictamen de los auditores independientes	1 – 4
SECCIÓN II: ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS	
Estados de situación financiera	5
Estados de resultado integral	6
Estados de cambios en el patrimonio	7
Estados de flujos de efectivo	8 – 9
Notas a los estados financieros	10 – 48
SECCIÓN II: INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS	
Asuntos requeridos por la Unidad de Análisis Financiero y Económico	49 – 52

ABREVIATURAS UTILIZADAS:

<i>IASB</i>	-	<i>International Accounting Standards Board</i>
<i>IVA</i>	-	Impuesto al Valor Agregado
<i>NIC</i>	-	Normas Internacionales de Contabilidad
<i>NIIF</i>	-	Normas Internacionales de Información Financiera
<i>No.</i>	-	Número
<i>US\$</i>	-	Dólares de los Estados Unidos de América

SECCIÓN I
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Ciudad.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021, y los estados de: resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluye un sumario de las principales políticas contables.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2021, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento para la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades, de acuerdo con esas normas, se describe más adelante en la sección de "Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (*IESBA* por sus siglas en inglés) y, hemos cumplido las otras responsabilidades éticas que se establecen en el Código de Ética del Contador Ecuatoriano y en la normativa que, al respecto, rige en la República del Ecuador. Creemos que la evidencia de auditoría obtenida, nos provee base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

4. Mediante Decreto Ejecutivo No.1017 del 16 de marzo del 2020, se declaró el estado de excepción en todo el territorio ecuatoriano por la emergencia sanitaria, a causa de la pandemia COVID-19, determinando ciertas restricciones de movilidad, actividades y otras regulaciones; algunas de las cuales se mantuvieron durante el año 2021. En su análisis de negocio en marcha presentado en la **Nota A** de los estados financieros, la Administración presenta las estrategias implementadas para enfrentar la pandemia y manifiesta que mantiene la capacidad para continuar como negocio en marcha. Nuestra opinión no se modifica por este asunto.

Guayaquil

Ciudad del Río, Puerto Santa Ana
Edif. The Point, Piso 25, Of. 2509
Telf: +593(4) 3728370 +593(98) 2284172

Quito

Avenida Pampite y Darío Donoso
Edif. Officenter, Piso 3, Of. 306; Cumbayá
Telf: +593(2) 2894341 +593(98) 2270690

Otro asunto

5. Los estados financieros de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** correspondientes al año 2020, presentadas como cifras comparativas en nuestro informe, fueron auditados por otros auditores el 29 de marzo del 2021, quienes emitieron una opinión con salvedad con relación al préstamo de US\$ 1,900,000.00 con SOROA S.A. (compañía que en el año 2020 cerró sus actividades hoteleras por efectos de COVID-19), sobre el que no se había registrado ninguna provisión para cubrir el deterioro del valor de los intereses de los años 2018 y 2019 que estaban pendiente de cobro.

Con relación al asunto objeto de la salvedad citada, fue resuelto como se explica con más detalle en la **Nota G**, numeral **(3)** a los estados financieros.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

6. La Administración de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF y de la implementación de los controles internos necesarios, que permitan la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es la responsable de determinar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados con el negocio en marcha y usando la base contable de negocio en marcha, a menos que se intente liquidar la Compañía o cesar operaciones o no tiene otra alternativa real que hacerlo.
8. Los encargados de la Administración son los responsables de supervisar el proceso sobre reportes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros:

9. El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable de si, los estados financieros de la Compañía, tomados en conjunto, están libres de errores materiales, debido a fraude o error y, emitir el informe del auditor donde se incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte los errores materiales, de existir. Los errores se pueden originar por fraudes o errores y se consideran materiales si, individualmente o en su agregado, pueden influenciar en las decisiones económicas de los usuarios que toman como referencia estos estados financieros.
10. Como parte de una auditoría conducida de acuerdo con NIA, nosotros utilizamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional, durante la ejecución de la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error y diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, obteniendo evidencia de auditoría suficiente y apropiada, para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude, es mayor del que se origina en un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionadas, tergiversaciones o que superó al control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones correspondientes realizadas por la Administración.
- Evaluamos lo apropiado de las bases contables utilizadas por la Administración, considerando el principio de negocio en marcha, y sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no incertidumbre material relacionada con eventos o con condiciones que puedan crear dudas importantes sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar condiciones para que la Compañía no pueda continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, estructura y contenido general de los estados financieros, incluyendo revelaciones y, si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes, de manera que se logre la presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y cronograma planeados para la auditoría y los hallazgos significativos determinados en la auditoría, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la ejecución de nuestra auditoría.

También proporcionamos a la Administración de la Compañía, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes, en relación con nuestra independencia y les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente puedan hacer pensar que afecta nuestra independencia y, de ser el caso, las seguridades adoptadas.

Informe sobre los requerimientos legales y regulatorios:

11. De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI), es responsabilidad del auditor externo incluir en su informe de auditoría a los estados financieros, una opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía auditada. Para el efecto, la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 y sus reformas, emitidas por el Director del Servicio de Rentas Internas (SRI), establece las Normas para la Elaboración y Presentación del Informe de Cumplimiento Tributario y sus Anexos. Nuestra opinión sobre el cumplimiento tributario se basa en la revisión de los anexos que para el efecto emite el SRI y cuya fecha de presentación del informe y anexos es hasta el 31 de julio del 2022, conforme al noveno dígito del RUC del auditado. A la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, el SRI no ha publicado dicha información, por lo que emitiremos nuestra opinión al respecto, en un informe por separado.
12. En cumplimiento con el artículo 34 de la Resolución SCVS-INC-DNCDN-2021-0002 sobre Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, los auditores externos deben informar sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos, mecanismos internos y recomendaciones a las deficiencias identificadas, relacionadas con la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. El contenido de este informe se presenta en la Sección III de nuestro informe.

OHM & Co

29 de marzo del 2022
Guayaquil, Ecuador
RNAE – 833



Charick Mahauad
Socio

SECCIÓN II
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Expresado en USDólares)

5

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2021	2020
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo	F	121,252.29	27,942.55
Activos financieros	G	371,866.96	2,559,364.01
Construcciones en proceso	H	2,643,079.37	-
Inventarios	I	-	1,331,500.41
Servicios y otros pagos anticipados		13,777.78	202,993.67
Activos por impuestos corrientes	J	233,317.24	19,868.87
		3,383,293.64	4,141,669.51
Activo no corriente			
Propiedades y equipos	K	69,682.10	13,343.37
Activos financieros no corrientes	L	82,651.08	-
Otros activos no corrientes	M	6,861,856.22	6,774,236.92
		7,014,189.40	6,787,580.29
		10,397,483.04	10,929,249.80
TOTAL DEL ACTIVO:			
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Obligaciones con instituciones financieras corto plazo	S	9,378.40	-
Cuentas y documentos por pagar	N	1,510,303.70	1,507,425.18
Otras obligaciones corrientes	O	87,637.48	101,722.49
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	BB (5)	73,907.80	34,940.92
Anticipo de clientes		1,406.70	65,259.13
Otros pasivos corrientes	P	50,654.31	29,296.57
Obligaciones con otras instituciones	Q	56,730.56	4,202.73
		1,790,018.95	1,742,847.02
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar a largo plazo	R	7,516,702.92	8,122,531.76
Obligaciones con instituciones financieras	S	21,710.96	-
Provisiones por beneficios sociales a empleados		3,826.55	-
		7,542,240.43	8,122,531.76
		9,332,259.38	9,865,378.78
Total Pasivo			
Patrimonio			
Capital social	T	999,274.00	999,274.00
Reservas		9,669.85	540.14
Resultados acumulados		54,927.17	(27,235.83)
Utilidad neta del ejercicio		1,352.64	91,292.71
		1,065,223.66	1,063,871.02
		10,397,483.04	10,929,249.80
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:			

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga

Gerente General

Diana Jimena Cueva Campos

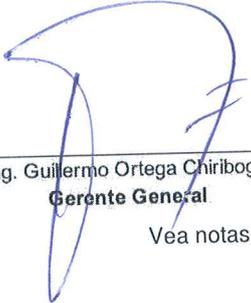
Contadora

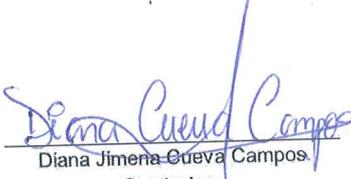
Vea notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (Expresado en USDólares)

6

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2021	2020
Ingresos por actividades ordinarias	U	2,159,149.68	1,795,000.00
Gastos de venta	V	(608,714.82)	(250,002.71)
Gastos administrativos	W	(1,159,936.73)	(1,094,661.69)
Utilidad operativa		390,498.13	450,335.60
Gastos financieros	X	(464,482.77)	(312,173.41)
Otros gastos		(12,464.70)	(16,393.39)
Otros ingresos	Y	104,914.68	41,281.61
Utilidad antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta		18,465.34	163,050.41
Participación a los trabajadores	Z	(2,769.80)	(24,457.56)
Gasto Impuesto a la renta corriente	AA	(14,342.90)	(47,300.14)
Utilidad neta del período		1,352.64	91,292.71
Utilidad integral del período		1,352.64	91,292.71


 Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General


 Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

**PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (Expresado en USDólares)**

Nota	Capital	Aportes de socios o accionistas para futura capitalización	Reservas			Resultados acumulados			Utilidad neta del periodo	(-) pérdida neta del periodo	Total patrimonio
			Reserva legal	Utilidades acumuladas	(-) pérdidas acumuladas	Utilidad neta del periodo	(-) pérdida neta del periodo				
Saldo al 1 de enero del 2020	800.00	998,474.00	540.14	11,889.33	-	-	(39,125.16)	-	-	972,578.31	
Aumento de capital social	998,474.00	(998,474.00)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Transferencia de resultados a otras cuentas	-	-	-	-	(39,125.16)	-	-	91,292.71	39,125.16	91,292.71	
Utilidad integral del periodo 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo al 31 de diciembre de 2020	999,274.00	-	540.14	11,889.33	(39,125.16)	-	-	91,292.71	-	1,063,871.02	
Transferencia de resultados a otras cuentas	-	-	9,129.71	82,163.00	-	-	-	(91,292.71)	-	(0.00)	
Compensación de pérdidas acumuladas	-	-	-	(39,125.16)	39,125.16	-	-	1,352.64	-	1,352.64	
Utilidad integral del periodo 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Saldo al 31 de diciembre de 2021	999,274.00	-	9,669.85	54,927.17	-	-	-	1,352.64	-	1,065,223.66	


Diana Jimenez Cueva-Campos
Contadora


Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General

Vea notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Expresado en USDólares)

8

	Nota	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2021	2020
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		2,545,242.40	1,686,590.72
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2,216,519.93)	(2,239,148.56)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(879,362.99)	(635,614.70)
Gastos financieros		(316,334.06)	(330,219.78)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de operación		(866,974.58)	(1,518,392.32)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Efectivo utilizado en inversiones fideicomisos	M (3) (4)	(4,000.00)	(5,320,487.10)
Efectivo utilizado en inversiones proyectos	M (5)	(83,815.00)	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	K	(63,608.01)	(3,396.07)
Pago por cesión de oficina	G (1) (ii)	(100,000.00)	-
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(251,423.01)	(5,323,883.17)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Financiación por préstamos con relacionadas	R (1)	2,226,020.00	-
Financiación por préstamos a largo plazo	R (1); S	969,160.45	1,688,250.00
Pagos de préstamos	Q (1); R (1)(i)(ii)(iii)(iv)	(1,983,473.12)	(21,163.79)
Financiamiento de terreno		-	5,098,539.68
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiación		1,211,707.33	6,765,625.89
Aumento (disminución) en el efectivo, antes del efecto de los cambios		93,309.74	(76,649.60)
Efectivo al inicio del período		27,942.55	104,592.15
Efectivo al final del período	F	121,252.29	27,942.55

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General

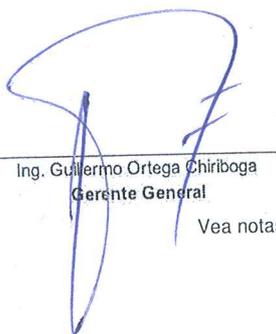
Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Expresado en USDólares)

9

	Nota	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2021	2020
Utilidad neta del período		1,352.64	91,292.71
Impuesto a la renta	AA	14,342.90	47,300.14
Participación trabajadores	Z	2,769.80	24,457.56
Utilidad antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta		18,465.34	163,050.41
Ajustes por gasto de depreciación	W	7,269.28	8,201.49
Ajustes por gastos en provisiones		-	39,525.00
Ajuste por medición de inversiones al método de participación patrimonial	M (2)(3)(4)	195.70	-
Provisiones intereses préstamos	Q	368,861.89	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo		-	(29,249.74)
Ajuste por partidas distintas al efectivo		376,326.87	18,476.75
Disminución (Incremento) en cuentas por cobrar clientes		386,092.72	(88,684.91)
Incremento en otras cuentas por cobrar		(407,266.75)	-
Disminución (Incremento) en anticipos de proveedores		189,215.89	(209,238.47)
Incremento en inventarios		-	(1,331,500.41)
Incremento en otros activos		(1,525,027.33)	(65,095.26)
Incremento en cuentas por pagar comerciales		130,042.60	-
Incremento en otras cuentas por pagar		-	31,821.67
Disminución en beneficios empleados		(14,516.15)	(46,451.71)
Disminución en anticipos de clientes		(63,852.43)	-
Incremento en otros pasivos		43,544.66	9,229.61
Cambios en activos y pasivos		(1,261,766.79)	(1,699,919.48)
Flujos de efectivo netos utilizados en actividades de operación		(866,974.58)	(1,518,392.32)



Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
 Gerente General



Diana Jimena Cueva Campos
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.:**Antecedentes:**

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (la Compañía) se constituyó el 11 de marzo de 1998 con el nombre FICUS - CÍRCULO INMOBILIARIO S.A. FICIMSA y fue inscrita el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 23 de abril de 1998, con domicilio en el mismo cantón, con un capital autorizado S/.10,000,000 y un capital suscrito de S/.5,000,000 dividido en cinco mil acciones ordinarias de S/. 1,000 sucres cada una. Su constitución fue aprobada por la Superintendencia de Compañías «SC» (ahora Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros «SCVS») mediante **Resolución No. 98-2-1-1-0001681**. Desde la fecha de su constitución, la Compañía ha celebrado las siguientes reformas:

Acto	Fecha Resolución	Fecha Inscripción Registro Mercantil
Conversión y aumento de capital (1)	12/10/2001	25/01/2002
Otras reformas (2)	29/06/2006	26/07/2006
Aumento de capital (3)	---	13/12/2019

- (1) Mediante Resolución No. 01-G-IJ-0009542, la SCVC aprobó la conversión del capital de sucres a dólares de los Estados Unidos de América y el aumento de capital de US\$ 600 a US\$ 800.
- (2) Mediante escritura pública con fecha 7 de junio del 2006, se cambió de denominación social de la compañía "FICUS - CÍRCULO INMOBILIARIO S.A. FICIMSA" por "PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.".
- (3) Mediante escritura pública con fecha de 2 de diciembre del 2019, se aumentó su capital suscrito y pagado en US\$ 998,474, quedando un capital de US\$ 999,274.

Los accionistas son: (1) Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS con 999,266 acciones y (2) Golden South Group LLC. con 8 acciones. Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Se rige bajo las normas societarias, laborales, tributarias y por las disposiciones de los estatutos establecidos en la Constitución Su domicilio principal y su lugar de operaciones efefivas están ubicadas en la ciudad de Guayaquil.

Moneda de presentación:

Los estados financieros adjuntos y las unidades monetarias mencionadas en estas notas, han sido expresados en Dólares Estadounidenses (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.: (Continuación)

Bases de preparación:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006.

En cumplimiento de las disposiciones establecidas por la entidad mencionada, **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** adoptó las NIIF para las PYMES en el año 2018, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2017.

Desde el año 2019, **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** adopta las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF).

Por la estructura y naturaleza de las operaciones, la adopción de dichas normas no tiene un efecto significativo en la presentación de sus estados financieros, por lo tanto, no es necesario realizar una re-expresión de los estados financieros comparativos.

Aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2021 que se adjuntan, fueron emitidos por la Administración con la autorización de la Gerencia el 24 de marzo del 2022, los que serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, serán aprobados sin modificación.

Medición:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2021 han sido preparados con base al costo histórico, de adquisición o nominal, excepto por los derechos fiduciarios que se miden al método de participación.

El método de la participación: es el importe que permite reconocer la parte del inversor en los resultados del período de la receptora, aumentando o disminuyendo el valor en libros de la inversión contra resultados del período del inversor.

En la **Nota B** "*Resumen de las políticas contables más significativas*" se explica el método aplicado para cada una de las cuentas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (Continuación)

Elaboración de estados financieros y reportes:

Preparamos los estados financieros a partir de los registros contables que mantenemos en nuestro sistema informático, el que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios.

Al 31 de diciembre del 2021, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluyen información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente.

Análisis de Negocio en Marcha:

El negocio de bienes y raíces es uno de los negocios más nobles que existen, pero, como casi todos los negocios del planeta, fuimos afectados por la pandemia mundial y las muertes de seres queridos.

Prozonas, como empresa inmobiliaria, forma parte de la asociación de promotores del Ecuador (APIVE) y de esta manera fuimos una de las promotoras escogidas para formar parte del plan piloto de reactivación de la construcción, fomentado por el gobierno nacional.

Tuvimos que invertir tiempo y dinero para poder formar parte de este selecto grupo, donde íbamos aprendiendo al andar, con las medidas de bioseguridad, en nuestras obras y en nuestras oficinas.

También nos convertimos en una promotora con alto nivel de tecnología, al realizar todo tipo de reuniones, con los clientes y demás, a través de las plataformas tipo zoom. Adicionalmente, aumentamos las citas y los tours de las casas de manera virtual.

Así mismo, la pandemia formó una especie de oportunidad para el negocio de compra y venta de inmuebles, pues la gente que se quedó en sus casas, durante varios meses, realizó la necesidad y la importancia de tener una casa o departamento propio, y esto generó que los interesados y las ventas, se incrementen.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que mantiene la capacidad para continuar como negocio en marcha y que, las dificultades que afectan la economía del país y a sus actores, pueden ser superadas con una adecuada y continua planificación gerencial, por lo que no tiene la intención ni la necesidad de liquidar anticipadamente de forma importante sus operaciones.

Los principales indicadores y la evaluación de los riesgos financieros del negocio se analizan en la **Nota E "Gestión de Riesgo Financiero"**.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (Continuación)

Uso de Estimaciones:

Los estados financieros se preparan de acuerdo con las NIIF, la que requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período.

Consideramos que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

A continuación, mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas, que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros:

1. Instrumentos financieros:

Instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, mantenemos como activos financieros: efectivo en caja y bancos, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, cuentas por cobrar y otros; como pasivos financieros, cuentas por pagar y otros.

1.1. Activos financieros:

La presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar (cuando tiene importes de financiación significativos), inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. Realizamos la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor de adquisición o nominal. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, no hemos designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es de dólar de los Estados Unidos de América, de alta liquidez. Los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Reconocemos como tales a las inversiones que mantenemos con entidades bancarias con un plazo establecido de más de 90 días y una tasa de interés nominal fija. Reconocemos como inversiones mantenidas hasta su vencimiento cuando estas sean no derivadas y exista un acuerdo contractual, donde se establezca un plazo de vencimiento y sus pagos, siempre y cuando estos pagos sean fijos o determinables.

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva; se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro. La amortización de estos intereses y cualquiera pérdida por deterioro son reconocidas en resultados del ejercicio. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se clasifican como de corto plazo dentro del activo corriente, a las que vencerán dentro del año siguiente; las inversiones con vencimiento futuro superior a 360 días se clasifican como de largo plazo.

Cuentas por cobrar comerciales: Reconocemos como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del servicio y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura y, posteriormente, se mide ajustando la provisión para cuentas incobrables.

La determinación del deterioro para cuentas incobrables se realiza utilizando una cuenta correctora con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio; los castigos de cartera se reversan con esa cuenta correctora.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Otras cuentas por cobrar: Principalmente representan cuentas por cobrar a empleados, terceros, relacionadas y otros, que se liquidan en el corto y largo plazo. Se registran al valor del desembolso realizado; para los préstamos a terceros su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado.

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada período, evaluamos alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libro del activo financiero y su valor recuperable.

En el período que se reporta, no hemos identificado indicios que existan pérdidas por deterioro en el valor de sus activos financieros.

Baja en cuentas:

Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o, en su lugar, el control del mismo.

1.2. Pasivos Financieros:

Clasificamos los pasivos al momento de su reconocimiento inicial, medidos al valor razonable con cambios en resultados o al costo amortizado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**Reconocimiento inicial y medición posterior:**

Obligaciones financieras: Registramos a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están emitidas a tasa vigentes de mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados en el rubro "Gastos financieros".

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Reconocemos como tales las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo.

Son reconocidos cuando se ha recibido los fondos, bienes o servicios, según los términos contractuales: se miden inicialmente por su valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Baja en cuentas:

Los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.
- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos debe reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

2. Construcciones en proceso:

Los costos de construcción se determinan con base al costo incurrido, más los otros desembolsos necesarios para la terminación del proyecto inmobiliario. Reconocemos las obras en construcción de los proyectos: «Brisas 2» y «Villa Ensueño» dentro del activo corriente, aunque, en su caso, el período de construcción y venta supere un año.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Cuando el proyecto incluye unidades individuales, sus costos de construcción son controlados en forma individual y una vez terminadas las obras, son transferidas a los promitentes compradores y son reconocidas en el activo corriente como inventarios. Estos inventarios se liquidan contra el costo de ventas cuando se transfiere la propiedad del inmueble al comprador.

3. Propiedad, planta y equipos:

Reconocemos un activo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden: muebles y enseres, equipos de oficina, equipos de computación, vehículos, equipos de comunicación, equipos de seguridad e instalaciones; su clasificación se determina al momento de su registro inicial. Están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro, si lo hubiera. A la fecha de presentación de los estados financieros, consideramos que no existen indicios de deterioro en el valor para estos activos.

Los gastos por mantenimiento y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida útil se los registra contra resultados del período que ocurren; las mejoras que incrementan el valor o alargan la vida útil de los activos son capitalizadas.

Depreciación:

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; reconocemos contra resultados del período en que ocurren.

Al término de cada período, revisamos las estimaciones respecto a la vida útil de los bienes y, de ser necesario, realizamos los ajustes correspondientes. A la fecha que se reporta, las estimaciones de vida útil de los bienes son consistentes en el año anterior.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

La vida útil estimada para los elementos de propiedad, planta y equipo, y sus porcentajes de depreciación se detallan en la siguiente tabla:

ACTIVOS	AÑOS	CUOTA ANUAL
Muebles y enseres	10	10%
Equipos de oficina	10	10%
Equipos de computación	3	33%
Vehículos	5	20%
Equipos de comunicación	10	10%
Equipos de seguridad	10	10%
Instalaciones	10	10%

El importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la Compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil. La Administración ha considerado no determinar un valor residual para los elementos de propiedad, planta y equipo, dado que no espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

4. Activos por derecho de uso por arrendamiento:

Reconocemos inicialmente los activos por derecho de uso al valor presente de los pagos por los cánones de arrendamientos, utilizando una tasa activa referencial reportada en el Banco Central del Ecuador. Reconoceremos estos activos cuando los arrendamientos individuales anuales superen el 1% del total de activos.

5. Derechos fiduciarios:

Se registran inicialmente al costo de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste se realiza con base a los estados financieros proporcionados por la Administradora de los Fideicomisos.

6. Deterioro del valor de los activos no financieros:

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, evaluamos si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y, estimamos el importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado de resultados en la clasificación de activo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, consideramos que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de los activos no monetarios.

7. Impuesto a las ganancias:

Reconocemos el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determinamos el impuesto a la renta con base a los lineamientos establecidos en las normas tributarias, con cargo a resultados del ejercicio. A la fecha de presentación de los estados financieros, no reportamos partidas relacionadas con impuestos diferidos.

7.1. Impuesto corriente:

Reconocemos un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el período que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación.

La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 25%, de acuerdo a lo establecido en la normativa tributaria citada.

7.2. Impuesto diferido:

Corresponde a la cantidad de impuestos por pagar o recuperar por el impuesto a la renta, en períodos futuros. Estos impuestos se originan por diferencias temporarias causadas entre la base imponible o tributaria de un activo o pasivo y su valor en libros. Estas diferencias, imponibles o deducibles, son pasivos o activos por impuestos diferidos, respectivamente.

- Son diferencias temporarias las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo, en el estado de situación financiera, y su base fiscal.

Registramos el impuesto diferido aplicando el método del pasivo basado en el balance, es decir, con base a las diferencias temporarias, en lugar del método del pasivo basado en el estado de resultados que se centra en diferencias temporales. A la fecha de presentación de los estados financieros, no reportamos partidas relacionadas con impuestos diferidos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**8. Provisiones y contingencias:**

Son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, revelamos en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

9. Beneficios a empleados:

Reconocemos como pasivos a favor de los empleados sobre la base de acuerdos formales celebrados entre las partes, los requerimientos legales establecidos en el Código de Trabajo y a prácticas que generan obligaciones implícitas.

Su reconocimiento y medición se realiza por separado comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

9.1. Beneficios corrientes:

Las obligaciones por beneficios corrientes de los empleados se reconocen como gastos del periodo en que se incurren (devengados) y son liquidados de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes.

Los sueldos, salarios y aportaciones al seguro social se liquidan mensualmente, mientras que la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, vacaciones, fondos de reserva se pueden pagar mensualmente o acumular para pagar en una fecha preestablecida, que no es superior a un año.

10. Ingresos por actividades ordinarias:

Los ingresos por actividades ordinarias lo reconocemos cuando es probable que los beneficios económicos futuros serán obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**10.1. Prestación de servicio:**

Reconocemos en resultados del ejercicio considerando la evaluación de cinco (5) pasos al final del período sobre el cual se informa, que concluye en cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprarlo (es decir, el control del bien o servicio). Los cinco pasos son:

- Identificar contratos con clientes;
- Identificar obligaciones de desempeño;
- Determinar el precio de la transferencia;
- Asignar el precio de la transferencia en las obligaciones de desempeño.
- Reconocer el ingreso de actividad ordinaria, cuando se satisface la obligación de desempeño.

10.2. Intereses:

Presentamos los efectos de la financiación por separado (ingresos por intereses o gastos por intereses) de los ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes en el estado del resultado integral. Los ingresos por intereses o gastos por intereses se reconocen solo en la medida en que se reconozca un activo del contrato (o cuenta por cobrar) o un pasivo del contrato en la contabilización de un contrato con un cliente.

11. Gastos:

Los gastos los reconocemos en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable, se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

12. Otros resultados integrales:

Comprende partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el resultado del período.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

13. Principio de reconocimiento de resultados:

Lo registramos utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen.

C. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA:

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
NIC 1	Enero 1, 2023	Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes: aplazamiento de la fecha de vigencia. Aclara el criterio para clasificar un pasivo como no corriente: el requisito de que una entidad tenga derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses después del período sobre el que se informa.
NIIF 1 NIIF 9 NIIF16 NIC 41	Enero 1, 2022	Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020 NIIF 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez. NIIF 9: Comisiones en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. NIIF 16: Ejemplos ilustrativos, incentivos de arrendamiento. NIC 41: Tributación en las mediciones del valor razonable.
NIIF 3	Enero 1, 2022	Referencia al Marco Conceptual. Actualiza una referencia al marco conceptual en la NIIF 3 y realiza modificaciones adicionales a la NIIF 3 para evitar consecuencias no deseadas de actualizar la referencia.
NIC 37	Enero 1, 2022	Contratos onerosos – Costo de cumplir un contrato. Las enmiendas aclaran que para el propósito de evaluar si un contrato es oneroso, el costo de cumplir con el contrato incluye tanto los costos incrementales de cumplir con ese contrato como una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos.
NIC 16	Enero 1, 2022	Propiedad, Planta y Equipo: Ingresos antes del uso previsto. Las enmiendas prohíben a una entidad deducir del costo de propiedades, planta y equipo las cantidades recibidas de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. En su lugar, una entidad reconocerá dichos ingresos por ventas y el costo relacionado en resultados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

C. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA:
(Continuación)

NIIF 4	Junio 25, 2022	Extensión de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9, que modifica la NIIF 4, amplía la exención temporal de aplicar la NIIF 9 por dos años. Expirará para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.
NIIF 17	Enero 1, 2023	El Consejo consideró las preocupaciones y desafíos que algunas entidades identificaron al implementar la Norma y decidió modificar la NIIF 17.

Las normas citadas, no generarán impactos en los estados financieros de la Compañía.

D. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS CON EFECTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
NIIF 4 NIIF 7 NIIF 9 NIIF 16 NIC 39	Enero 1, 2021	Reforma de la Tasa de Interés de Referencia – Fase 2. Abordan cuestiones que podrían afectar la información financiera durante la reforma de una tasa de interés de referencia, incluidos los efectos de cambios en los flujos de efectivo contractuales o relaciones de cobertura que surgen del reemplazo de una tasa de interés de referencia con una tasa de referencia alternativa.

La entrada en vigencia de las modificaciones citadas, no generan impacto en los estados financieros.

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO:

La eficiencia financiera de la Compañía se la consigue con una adecuada administración de los riesgos. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a cargo la administración de estos riesgos de acuerdo a políticas establecidas, que proporcionan los lineamientos para su manejo. A continuación, se presenta los principales riesgos a los que está expuesta la Compañía:

1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades que desarrolla la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los de mercado, de crédito, de liquidez y de capitalización.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía. A continuación, el análisis de los principales riesgos financieros:

1.1. Riesgo de mercado:

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario, en los cambios en las tasas de interés.

Cambios en las tasas de cambio monetario: Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a las variaciones en las tasas de cambio monetario. Las operaciones que desarrolla la Compañía, las realiza en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país desde el año 2000, por lo tanto, no se presentan efectos significativos en los estados financieros por variaciones de este tipo.

Cambios en las tasas de interés: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones financieras contratadas con terceros. Estas obligaciones financieras representen cargos financieros para la Compañía, por ello, el riesgo de cambios en las tasas de interés es alto.

Al final del período 2021 el mercado financiero presentó una disminución de las tasas activas referenciales de interés (utilizada como referencia para establecer la tasa de interés en las obligaciones financieras), la cual durante el año 2021 es 7.44% (8.50% para el año 2020), esta tasa disminuyó en 1.06% en comparación con el año inmediato anterior.

1.2. Riesgo de precios:

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

1.3. Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente, o que lleva a una pérdida financiera. El riesgo de la Compañía está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar comerciales, sus actividades financieras en las cuales incluye el efectivo y sus equivalentes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

Como parte de una política conservadora de gestión de riesgo de crédito, se analiza cualquier inicio de deterioro de la cartera y de ser necesario se estima una provisión para cuentas incobrables (deterioro de activos financieros).

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras local; a continuación, un detalle de estas entidades y sus respectivas calificaciones de riesgo:

Entidad financiera	Calificación	
	2021	2020
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AA+	AAA-

Fuente: Tomado de las páginas web de cada entidad y de la Superintendencia de Bancos.

1.4. Riesgo de liquidez y solvencia:

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionadas con pasivos financieros. La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez en inversiones en certificados bancarios con diferentes plazos, lo que permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente y en forma prolongada.

La gestión del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento.

La Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito y manteniendo efectivo suficiente en sus bancos.

Al cierre del ejercicio 2021, **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** ha cumplido con el pago de sus obligaciones financieras dentro los plazos establecidos de forma contractual. La gerencia mantiene un control estricto sobre los recursos monetarios para optimizar la asignación de pagos a proveedores, terceros y otros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)**1.5. Riesgo de capitalización:**

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2021, la Compañía mantiene endeudamientos con entidades financieras, las que se honran oportunamente en conjunto con sus respectivos intereses

Los indicadores financieros de apalancamiento al 31 de diciembre del 2021 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2021	2020
Índice de Liquidez	1.89	2.38
Endeudamiento Activo	0.90	0.90
Endeudamiento Patrimonio	8.76	9.27
Apalancamiento	9.76	10.27
Capital de trabajo	US\$ 1,593,274.69	US\$ 2,398,822.49

El indicador "*capital de trabajo*" refleja suficiencia actual de activos para cubrir con las obligaciones a corto plazo, es decir que por cada US\$ 1.00 de deuda, la Compañía tiene US\$ 1.89 para cubrir dicha obligación. La Dirección mantiene un control estricto sobre los recursos monetarios. Para el año 2022, la Administración, seguirá aplicando controles estrictos con el fin de mejorar los indicadores financieros de la Compañía.

F. EFFECTIVO:

		Al 31 de diciembre	
		2021	2020
Caja chica		500.00	500.00
Bancos locales	(1)	119,252.29	27,442.55
Transferencia entre bancos		1,500.00	-
		121,252.29	27,942.55

(1) Corresponde a fondos mantenidos en cuentas corrientes en varios bancos, estos valores son de libre disponibilidad. A continuación, el detalle de los saldos de cada una de las cuentas bancarias:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

F. EFECTIVO: (Continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Banco Amazonas S.A.	117,749.63	26,592.47
Banco Pichincha C.A.	1,022.55	850.08
Banco de la Producción S.A.	480.11	-
Produbanco		
	119,252.29	27,442.55

G. ACTIVOS FINANCIEROS:

		Al 31 de diciembre del	
		2021	2020
Activos financieros disponible para la venta	(1)	218,485.99	118,485.99
Clientes relacionadas	(2)	131,105.00	517,197.72
Otras cuentas por cobrar relacionadas	(3)	-	1,900,000.00
Otras cuentas por cobrar	(4)	22,275.97	23,680.30
		371,866.96	2,559,364.01

(1) Corresponde a lo siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		2021	2020
Parque de La Paz	(i)	118,485.99	118,485.99
Oficina Fideicomiso Ximatrust	(ii)	100,000.00	-
		218,485.99	118,485.99

(i) Corresponde a dos Notas de Crédito (una de US\$ 115,985.99 y la otra por US\$ 5,000.00 con fecha de marzo del 2005) otorgada por Parque de la Paz (Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador) que podrán ser usadas total o parcialmente por Prozonas o a quien se las endose para cancelar productos en el Parque de la Paz.

(ii) Corresponde a pago por cesión del 100% de los derechos y obligaciones fiduciarias de constituyente y beneficiario sobre el Fideicomiso XIMATRUST.

(2) Ver Nota BB (4)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

G. ACTIVOS FINANCIEROS: (Continuación)

(3) La disminución corresponde a la sustitución de deuda entre relacionadas (GEA-SOROA). Al cierre del 2020, correspondía a préstamo otorgado a la relacionada SOROA S.A. Ver **Nota L (1)**.

(4) Incluye principalmente US\$ 8,504.29 de préstamos empleados.

H. CONSTRUCCIONES EN PROCESO:

Durante el año 2021, está cuenta recibió los saldos reportados de obras en proceso de los proyectos: Brisas 2 y Villa Ensueño, las qué, en su momento, estaban presentadas como inventarios. Ver **Nota I:**

	Saldo al 01/01/2021	Transferencia desde Inventario	Saldo al 31/12/2021
<u>Obras en construcción Brisas 2:</u>			
Terreno Solfo	-	1,500,000.00 (1)	1,500,000.00
Impuestos y permisos	-	45,757.58 (2)	45,757.58
Mejoras terreno Solfo	-	108,869.04 (3)	108,869.04
	-	1,654,626.62	1,654,626.62
<u>Obras en construcción Villa Ensueño:</u>			
Mejoras terreno Villa	-	898,976.58 (4)	898,976.58
Ensueño	-	89,476.17 (5)	89,476.17
Impuestos y permisos	-	988,452.75	988,452.75
	-	2,643,079.37	2,643,079.37

(1) Corresponde a terreno adquirido a los hermanos Pinela según escritura pública número 20200901055P03609, de Compraventa de Cuotas partes y Derechos, y Acciones Hereditarios del 10 de noviembre del 2020, terreno conocido como Solfo o María Rosita ubicado en la manzana número 434, en la parroquia Pascuales Urbano (antes parte de la parroquia Tarqui), de Guayaquil, provincia del Guayas con código catastral número 48-0434-002-0-0-0. El precio de la venta de las cuatro cuotas y media (de las seis cuotas que conforman el inmueble) de la propiedad del inmueble objeto de la compraventa es de **US\$ 1,125,000.00** (25% del precio US\$ 285,250.00 pagaderos mediante cheques certificados y el 75% restante US\$ 843,750.00 la Compañía entregará garantía bancaria). Ver **Nota I (1)**.

Mediante escritura pública número 20210901055P01489 Ampliación y Rectificación de Compraventa de Derechos y Acciones Hereditarias sobre cuotas de un inmueble de fecha 29 de marzo del 2021, la Compañía adquirió una cuota y media (restante sobre las seis), código catastral número 048-0434-002-0-0-0-1 por **US\$ 375,000.00**.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

H. CONSTRUCCIONES EN PROCESO: (Continuación)

- (2) Incluye principalmente: US\$ 16,886.25 por el pago de alcabalas terreno Solfo M.I. Municipio de Guayaquil y US\$ 9,687.50 por la factura de trámites realizados asesoría legal.
- (3) Incluye principalmente: US\$ 89,514.36 MAQUINARIAS & EQUIPOS CONSTRU-MINAS MAQCOMINAS S.A. por trabajos de relleno de terreno de tierra, excavación, corte y compensación con material en sitio de relleno compactado con material importado; y, US\$ 11,827.50 BORLETI S.A. por estudio de suelo y avance de obra de mejoras al terreno.
- (4) Incluye principalmente: US\$ 357,957.87 YAGLODVIAL S.A. avance de obra según planilla por ejecución de primera fase del movimiento de tierras; US\$ 258,938.34 CONSTRUCTORA MIELES Y MIELES CIA. LTDA. por contrato de construcción cerramiento perimetral y garita principal; y, US\$ 162,329.92 MAQUINARIAS & EQUIPOS CONSTRU-MINAS MAQCOMINAS S.A.
- (5) Incluye principalmente US\$ 1,364.70 pago impuesto predial.

I. INVENTARIOS:

Durante el año 2021, se reclasificaron los saldos de obras en proceso de los proyectos: Brisas 2 y Villa Ensueño a: construcciones en proceso. Ver **Nota H**.

	Saldo al 01/01/2021	Adiciones	Transferencia a Construcciones en proceso	Saldo al 31/12/2021
Obras en construcción Brisas 2:				
Terreno Solfo	1,125,000.00	375,000.00	(1,500,000.00)	-
Impuestos y permisos	36,020.57	9,737.01	(45,757.58)	-
Mejoras terreno Solfo	-	108,869.04	(108,869.04)	-
	1,161,020.57	493,606.05	(1,654,626.62)	-
Obras en construcción Villa Ensueño:				
Mejoras terreno Villa Ensueño	82,637.52	816,339.06	(898,976.58)	-
Impuestos y permisos	87,842.32	1,633.85	(89,476.17)	-
	170,479.84	817,972.91	(988,452.75)	-
	1,331,500.41	1,311,578.96	(2,643,079.37)	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

J. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2021	2020
Crédito tributario IVA	(1)	187,905.05	19,868.87
Crédito tributario RTA	(2)	45,412.19	-
		233,317.24	19,868.87

(1) Corresponde a crédito tributario de IVA pagado por US\$ 14,844.28 y retención IVA clientes por US\$ 173,060.77.

(2) Al 31 de diciembre del 2021, corresponde al crédito tributario a favor de la Compañía, obtenido posterior a la liquidación del impuesto a la renta 2021. Ver proceso de liquidación del impuesto a pagar en **Nota AA (1) (i)**.

K. PROPIEDADES Y EQUIPO:

Movimiento del año 2021:

	Saldo al 01/01/2021	Adiciones	Saldo al 31/12/2021
Muebles y enseres	24,507.69	4,071.15	28,578.84
Equipos de oficina	2,240.00	4,600.00	6,840.00
Equipos de computación	50,704.80 (1)	11,498.93	62,203.73
Vehículos	890.21 (2)	35,383.93	36,274.14
Equipos de comunicación	2,045.85	154.00	2,199.85
Equipos de seguridad	611.75	-	611.75
Instalaciones	11,262.76	7,900.00	19,162.76
	92,263.06	63,608.01	155,871.07
Depreciación acumulada	(78,919.69)	(7,269.28)	(86,188.97)
	13,343.37	56,338.73	69,682.10

(1) Incluye principalmente: compra de varias laptops y notebooks adquiridas a CONEDERA S.A.

(2) Corresponde a compra de vehículo Ford Ranger 2021 comprado a AUTOSHARECORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

K. PROPIEDADES Y EQUIPO: (Continuación)

Movimiento del año 2020:

	Saldo al 01/01/2020	Adiciones	Saldo al 31/12/2020
Muebles y enseres	22,438.62	2,069.07	24,507.69
Equipos de oficina	2,240.00	-	2,240.00
Equipos de computación	49,377.80	1,327.00	50,704.80
Vehículos	890.21	-	890.21
Equipos de comunicación	2,045.85	-	2,045.85
Equipos de seguridad	611.75	-	611.75
Instalaciones	11,262.76	-	11,262.76
	88,866.99	3,396.07	92,263.06
Depreciación acumulada	(72,322.56)	(6,597.13)	(78,919.69)
	16,544.43	(3,201.06)	13,343.37

L. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES:

Corresponde a préstamos otorgados a compañías relacionadas. Detalle a continuación:

Empresa	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés	Al 31 de diciembre del	
				2021	2020
Soroa S.A.	30/12/2021	14/12/2024	7.50% (1)	82,651.08	-
Soroa S.A.	31/01/2018	15/01/2021	9.25% (1)	-	1,900,000.00
				82,651.08	1,900,000.00
					Porción corriente de las cuentas por cobrar a largo plazo: - (1,900,000.00)
				82,651.08	-

(1) Corresponde a sustitución de deuda entre las relacionadas: GEA y SOROA por US\$ 1,817,348.92 y un nuevo pagaré por US\$ 82,651.08. Mediante Convenio de sustitución de acreedora con fecha 30 de diciembre del 2021, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., SOROA S.A. y GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A. GRUAMAZONAS, acordaron que GRUAMAZONAS se sustituya como acreedora de las obligaciones que mantenía SOROA a favor de PROZONAS por US\$ 2,308,671.08 (US\$ 2,226,020.00 por saldos pendientes a la fecha y el saldo a favor de PROZONAS de US\$ 82,651.08 por el que se suscribió un nuevo pagaré) por lo que firmaron Convenio de Finiquito Parcial de Deuda en diciembre 30, del 2021. Ver **Nota G (3)**.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

M. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Derechos fiduciarios Fideicomiso Alvar (1)	1,453,749.82	1,453,749.82
Derechos fiduciarios Fideicomiso Ónix (2)	5,320,484.60	5,320,487.10
Aporte Fideicomiso Villa Ensueño Uno (3)	1,939.33	-
Aporte Fideicomiso Villa Ensueño Dos (4)	1,867.47	-
Aporte Proyecto Town Plaza (5)	83,815.00	-
	6,861,856.22	6,774,236.92

- (1) El Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "**FIDEICOMISO ALVAR**", fue constituido mediante escritura pública el 1 de octubre del 2012, entre MELKITIN S.A. como "Constituyente y/o Beneficiario Principal" y la compañía Administradora de Fondos FODEVA S.A. FODEVASA como "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.

La compañía Inmobiliaria FI-112 S.A. se adhirió al Fideicomiso ALVAR como constituyente Adherente y/o Beneficiario Secundario mediante escritura pública de fecha 15 de octubre del 2012 y aportó los siguientes bienes inmuebles que forman parte del patrimonio autónomo: Solar número 9 de 2,726.99 mts², código predial número 3-1-17-2-9-000-000-00; y, Solar número 10 de 3,081.14 mts², código predial número 3-1-17-2-10-000-000-00, de la Urbanización El Río, ubicada en la parroquia La Puntilla del cantón Samborondón, provincia del Guayas. El área total de los dos solares es de 5,808.13 mts².

Los bienes aportados por el constituyente adherente están valorados en **US\$ 1,452,032.50**, valoración que fue proporcionada por Inmobiliaria FI-112 S.A. "Constituyente Adherente" y aceptada por MELKITIN S.A. "Beneficiario Principal".

El constituyente adherente y/o beneficiario secundario, la fiduciaria entrega a título de Comodato Precario, a custodia y tenencia del inmueble aportado al fideicomiso, a la compañía Melkitin S.A. quien responderá ante la fiduciaria y ante terceros por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al inmueble fideicomitado.

Mediante escritura pública de fecha 9 de noviembre del 2012, la compañía FI-112 S.A., cedió el 100% de sus derechos fiduciarios de beneficiario a título de compraventa a el beneficiario principal a la compañía MELKITIN S.A. sobre el FIDEICOMISO ALVAR por el precio de **US\$ 1,452,032.50**. El precio que pagó el Cesionario a favor del Cedente fue: en calidad de arras como parte del precio US\$ 500,000.00 a la firma del contrato, el saldo US\$ 952,032.50 cancelados en un solo pago más el 7% de interés anual a un año plazo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

M. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Mediante escritura pública de fecha 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. Comparecieron: Melkitin S.A. "Constituyente y/o Beneficiario Principal"; Administradora de Fondos FODEVA S.A. FODEVASA "Fiduciaria sustituida"; Sr. Pedro Manuel Valeriano Pérez Rendón "Interventor de FODEVESA"; y, Laude S.A. Laudes Administradora de Fondos y Fideicomisos "Fiduciaria Sustituida".

Mediante escritura pública de fecha 8 de noviembre del 2013, se dejó constancia de pago, terminación de pacto comisorio, registro y demás declaraciones que otorgaron las compañías Inmobiliaria FI-112 S.A., 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 escritura pública de fecha 18 de diciembre del 2013, se realizó la Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "FIDEICOMISO ALVAR", entre Melkitin S.A. "Beneficiaria Cedente"; PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "Beneficiaria Cesionaria"; y LAUDE S.A. Laudes Administradora de Fondos y Fideicomisos. Melkitin S.A. cede y transfiere a Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., el 100% de los derechos fiduciarios de Beneficiario en el Fideicomiso ALVAR, el precio de la cesión fue pactado por ambas partes mediante la celebración de un documento privado, por lo que El Fideicomiso y la Fiduciaria quedan libres de cualquier responsabilidad sobre dicho acuerdo.

En el año 2014, se aportó al Fideicomiso US\$ 2,104.58 correspondiente a pago de impuestos prediales del año 2014 de los códigos catastrales número: 3117209 y 3117210.

En enero 1 del 2019, se realizó ajuste del Valor Patrimonial Proporcional (VPP) por US\$ 81,072.34 por concepto de conversión de NIIF para las PYMES a las NIIF completas, quedando al 31 de diciembre del 2019 US\$ 1,453,755.68

En diciembre del 2020, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 5.86**.

Información Financiera del "Fideicomiso Alvar":

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2021	2020
Activo Corriente	1,717.32	1,717.32
Activo No Corriente	1,452,032.50	1,452,032.50
Total de activo	1,453,749.82	1,453,749.82

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

M. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

<u>Pasivo</u>			
Pasivo Corriente		-	-
Pasivo No Corriente		-	-
<u>Total de Pasivo</u>		-	-
<u>Patrimonio</u>			
Capital	100%	1,453,749.82	1,453,749.82
Resultados acumulados		-	-
<u>Total de Patrimonio</u>		1,453,749.82	1,453,749.82
<u>Total Pasivo + Patrimonio</u>		1,453,749.82	1,453,749.82

- (2) Mediante escritura pública de fecha 29 de enero del 2020, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "**FIDEICOMISO ONIX**", PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. como "Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS como "Fiduciaria". El objeto del Fideicomiso es administrar el bien a ser aportado al patrimonio autónomo y los que se aporten en el futuro o se adquieran posteriormente. El objeto del fideicomiso no incluye, en ningún caso, la promoción inmobiliaria ni la construcción de inmuebles para su comercialización, no desarrollará ninguna actividad, ni operará ningún negocio en marcha y no realizará actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, ni de prestación de servicios.

Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. en su calidad de Constituyente y/o Beneficiaria, transfirió a título del fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo **US\$ 2,000.00** como aporte para la apertura de una cuenta corriente por parte del fideicomiso.

Mediante escritura pública de Compraventa celebrada el 5 de febrero del 2020, la **COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A. (HERMANOS ABBUD** accionistas) transfirió el dominio del bien inmueble solar 0-1-2, manzana 416, ubicado en la parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui), de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, código catastral número 48-0416-001-2-0-0-1, con matrícula inmobiliaria número 516166, total de área aproximada de 20,161.19 mts², al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil irrevocable de Administración denominado FIDEICOMISO ONIX por **US\$ 5,318,487.10**. La forma de pago se realizará de la siguiente manera: A la firma de la escritura de compraventa PROZONAS entregó un **cheque certificado** por **US\$ 1,063,697.42**, el saldo **US\$ 4,254,789.68** será cancelado **según la tabla de pagos** que indica la presente escritura por lo que, a efectos de instrumentar las obligaciones de pago, ha suscrito un **pagaré no a la orden** a favor de la **COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.** por el valor de US\$ 4,254,789.68.

A continuación, tabla de pagos:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

M. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

<u>Fecha de pago</u>	<u>Monto US\$</u>
A la firma de la escritura de venta	1,063,697.42
05 febrero del 2021	500,000.00
05 febrero del 2022	1,251,596.56
05 febrero del 2023	1,251,596.56
05 febrero del 2024	1,251,596.56
	<u>5,318,487.10</u>

En diciembre del 2021, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 2.50**.

Información Financiera del “Fideicomiso Ónix”:

<u>Activo</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activo Corriente	1,997.50	2,000.00
Activo No Corriente	5,318,487.10	5,318,487.10
<u>Total de activo</u>	<u>5,320,484.60</u>	<u>5,320,487.10</u>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
<u>Total de Pasivo</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Patrimonio</u>		
Capital	100% 5,320,484.60	5,320,487.10
Resultados acumulados	-	-
<u>Total de Patrimonio</u>	<u>5,320,484.60</u>	<u>5,320,487.10</u>
<u>Total Pasivo + Patrimonio</u>	<u>5,320,484.60</u>	<u>5,320,487.10</u>

- (3) Mediante escritura pública de Constitución, el 4 de marzo del 2021, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. “La Constituyente y/o Beneficiaria” y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS “La Fiduciaria” constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado “**FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO UNO**”, cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dinero a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento, y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la **PRIMERA ETAPA** del Proyecto Inmobiliario que se denominará “VILLA ENSUEÑO”, proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

M. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Los aportes que realice la Constituyente podrán constituir en recursos que se deriven de créditos, es decir, de los préstamos que puedan ser otorgados a favor de la Constituyente para el desarrollo de la **PRIMERA ETAPA** del Proyecto VILLA ENSUEÑO UNO (lotización, urbanización y construcción de las unidades inmobiliarias que se desarrollarán sobre el inmueble que actualmente es de propiedad del **FIDEICOMISO ONIX**, negocio fiduciario en la que PROZONAS es única constituyente y beneficiaria). Ver **Nota M (2)**.

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00**. En diciembre del 2021, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 60.67**.

Información Financiera del “Fideicomiso Villa Ensueño Uno”:

	Al 31 de diciembre del	
	2021	2020
Activo		
Activo Corriente	503,258.89	NA
Activo No Corriente	-	NA
Total de activo	503,258.89	NA
Pasivo		
Pasivo Corriente	501,319.56	NA
Pasivo No Corriente	-	NA
Total de Pasivo	501,319.56	NA
Patrimonio		
Capital	100% 2,000.00	NA
Resultados acumulados	(60.67)	NA
Total de Patrimonio	1,939.33	NA
Total Pasivo + Patrimonio	503,258.89	NA

- (4) Mediante escritura pública de Constitución, el 4 de marzo del 2021, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. “La Constituyente y/o Beneficiaria” y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS “La Fiduciaria” constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado **“FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS”**, cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento, y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la **SEGUNDA ETAPA** del Proyecto Inmobiliario que se denominará “VILLA ENSUEÑO”, proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

M. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Los aportes que realice la Constituyente podrán constituir en recursos que se deriven de créditos, es decir, de los préstamos que puedan ser otorgados a favor de la Constituyente para el desarrollo de la **SEGUNDA ETAPA** del Proyecto VILLA ENSUEÑO DOS (lotización, urbanización y construcción de las unidades inmobiliarias que se desarrollarán sobre el inmueble que actualmente es de propiedad del **FIDEICOMISO ONIX**, negocio fiduciario en la que PROZONAS es única constituyente y beneficiaria). Ver **Nota M (2)**

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00**.

En diciembre del 2021, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 132.53**.

Información Financiera del “Fideicomiso Villa Ensueño Dos”:

<u>Activo</u>	Al 31 de diciembre del	
	2021	2020
Activo Corriente	1,918.54	NA
Activo No Corriente	-	NA
Total de activo	1,918.54	NA
<u>Pasivo</u>		
Pasivo Corriente	51.07	NA
Pasivo No Corriente	-	NA
Total de Pasivo	51.07	NA
<u>Patrimonio</u>		
Capital	100%	2,000.01
Resultados acumulados		(132.54)
Total de Patrimonio		1,867.47
Total Pasivo + Patrimonio		1,918.54

- (5) Inversión en proyecto nuevo corresponde a diseño arquitectónico de villas, renders para lofts, suites y departamentos del proyecto urbanístico; colocación de 4 bases con instrumento topográfico; elaboración y publicidad en vayas nuevas; campaña de publicidad en diferentes medios de comunicación; estudio de mercado; y, mantenimiento de lona.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

M. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

A continuación, detalle por proveedor:

Proveedor	Concepto	US\$
Marmancoe S.A.	Campaña publicitaria	62,315.00
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	Reembolso elaboración vallas	6,500.00
Ticina Dueñas Christopher	Estudio de mercado	5,400.00
Induvallas Cía. Ltda.	Publicidad en vallas	4,800.00
Arq. Marcelo López Yépez	Diseño arquitectónico de villas	3,000.00
Murus S.A.S B.I.C	Diseño arquitectónico de renders	1,280.00
Avilés Alarcón Silvana	Mantenimiento de lona para valla	400.00
Maldonado Mendoza Galo	Colocación de 4 bases con instrumento topográfico	120.00
		83,815.00

Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. y el **Ab. Diego Rafael Santos** en calidad de "gestor inmobiliario" firmaron un Acuerdo de Voluntades el 23 de diciembre del 2020, mediante el cual el Gestor conseguirá un inmueble de interés de PROZONAS, gestionará con el propietario del inmueble para proceder con la ejecución y desarrollo de un proyecto que será realizado de forma conjunta con la Promotora; también será responsable de la designación de la empresa Constructora de las obras urbanísticas y residenciales, correspondiéndole al Promotor el financiamiento y pago de los mismos. El acuerdo tendrá una vigencia de 2 años (con opción a ampliación), durante ese tiempo el proyecto debe iniciarse, su comercialización y construcción.

Por otro lado, mediante Acuerdo de Voluntades firmado **entre CARACIOLO S.A.** y Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. el 20 de agosto del 2021, las partes acordaron la fusión y posterior fraccionamiento de los inmuebles que serán aportados a un Fideicomiso que CARACIOLO S.A. y PROZONAS convendrán constituir, con la finalidad de desarrollar sobre dichos inmuebles varios proyectos inmobiliarios, entre ellos, el que se denominará "**TOWN PLAZA**". CARACIOLO S.A., propietaria de cuatro lotes de terreno ubicados en el sector FINCAS DE CASA GRANDE, km 12 1/2 avenida León Febres Cordero, parroquia Satélite, La Aurora, cantón Daule, Guayas. Las partes acuerdan dar inicio a la gestión de promoción, comercialización y en general todo tipo de actividad relacionada como objeto las preventas de las unidades inmobiliarias.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

N. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre	
		2021	2020
Proveedores	(1)	199,373.00	69,330.40
Compañías no relacionadas locales por pagar corto plazo	(2)	1,310,510.87	1,433,750.00
Otras cuentas por pagar		419.83	4,344.78
		1,510,303.70	1,507,425.18

(1) Incluye principalmente: US\$ 100,000.00 por pagar a Maquinarias & Equipos Construcción MAQCOMINAS S.A.; US\$ 20,715.06 Constructora Miele y Miele; US\$ 16,690.67 LAUDES A.; US\$ 14,454.15 García Plaza María; y, US\$ 12,447.38 Marmanoe S.A.

(2) Corresponde US\$ 1,251,596.56 por pagar a Hermanos Abbud y US\$ 58,914.31 a Procash. Ver **Nota R (1)**.

O. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre	
		2021	2020
Con la administración tributaria		16,349.45	13,189.23
Impuesto a la renta por pagar	(1)	-	1,672.33
Con el IESS		15,820.65	11,067.37
Por beneficios de ley a empleados		52,697.58	51,336.00
Participación trabajadores por pagar	(2)	2,769.80	24,457.56
		87,637.48	101,722.49

(1) Ver **Nota AA (1) (i)**.

(2) Ver determinación en **Nota Z (1)**.

P. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre	
		2021	2020
Préstamos otorgados	(1)	15,000.00	15,000.00
Otras cuentas por pagar		35,654.31	14,296.57
		50,654.31	29,296.57

(1) Corresponde a pagaré a la orden, renovado en enero 5, del 2021; Rosa Inés Parra García, a 365 días plazo y al 10% de interés anual (emitido en enero 8 del 2020).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

Q. OBLIGACIONES CON OTRAS INSTITUCIONES:

	Movimiento del año 2021			Al 31 de diciembre del	
	CCI	Versel	Bancorp	2021	2020
Saldo inicial	-	-	4,202.73	4,202.73	53,352.28
Provisión	285,360.54	54,289.97	29,211.38	368,861.89	273,726.83
Intereses pagados	(285,360.54)	-	(30,973.52)	(316,334.06)	(322,876.38)
Saldo final	-	54,289.97	2,440.59	56,730.56	4,202.73

(1) Corresponde a la provisión de intereses por pagar a Corporación de Créditos Inmobiliarios (CCI), Versel y Bancorp por los créditos recibidos.

R. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
LOCALES		
Cías, No relacionadas por pagar a l/p	2,503,193.12	3,754,789.68
DEL EXTERIOR		
Corporación de Créditos Inmobiliarios	3,764,480.62	4,036,492.08
Versel	845,071.09	-
Bancorp	403,958.09	331,250.00
(1)	7,516,702.92	8,122,531.76

(1) Corresponde a obligaciones con Procash, Hermanos Abbud, hermanos Pinela, Corporación de Créditos Inmobiliarios S.A. (CCI), Versel Overseas Limited y Bancorp LLC. Detalle, a continuación:

Institución Financiera	Fechas de:		Tasa (%)	Al 31 de diciembre	
	Emisión	Vto.		2021	2020
Procash S.A.	14/01/2021	14/04/2021	10.00 (i)	58,914.31	90,000.00
Hermanos Abbud	05/02/2020	05/02/2024	--- (ii)	3,754,789.68	4,254,789.68
Hermanos Pinela	---	---	(iii)	-	843,750.00
CCI	22/10/2018	26/09/2023	7.25 (ii)	2,463,523.05	2,694,492.08
CCI	30/01/2020	03/01/2025	7.25	1,153,000.00	1,153,000.00
CCI	20/10/2020	04/11/2023	8.00 (ii)	147,957.57	189,000.00
Versel	09/02/2021	14/01/2026	7.25	845,071.09	-
Bancorp LLC.	28/10/2020	13/10/2023	7.50 (ii)	317,734.97	331,250.00
Bancorp LLC.	15/01/2021	31/12/2023	7.50 (iv)	86,223.12	-
				8,827,213.79	9,556,281.76
Porción corriente de las obligaciones a largo plazo:				(1,310,510.87)	(1,433,750.00)
				7,516,702.92	8,122,531.76

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

R. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO: (Continuación)

- (i) Obligación fue renovada en 2021 a 90 días plazo. Abonó a capital en junio del 2021 de US\$ 31,085.69.
- (ii) Durante 2021, la Compañía abonó US\$ 785,526.49; el excedente será pagadero a su vencimiento.
- (iii) Corresponde a garantía bancaria pagada en el 2021 por el 75% del valor pendiente por pagar de la compra del terreno Solfo de US\$ 1,125,000.00, según contrato de compraventa. Ver **Nota H (1) (i)**.
- (iv) Corresponde a obligación nueva de US\$ 93,000.00. En el año 2021 la Compañía abonó US\$ 6,776.88.

Durante el año 2021, la Compañía recibió US\$ 2,226,020.00 como préstamo por parte de GEA. Ver **Nota L (1)**.

S. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Corresponde a obligación que mantiene con el Banco Promérica, operación número 2050793. Detalle a continuación:

Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés %	Valor del Préstamo	Al 31 de diciembre del	
				2021	2020
08/12/2021	12/04/2024	9.76	31,089.36	31,089.36	-
				31,089.36	-
			Porción corriente:	(9,378.40)	-
			Largo plazo:	21,710.96	-

T. PATRIMONIO:

- Capital social:** Corresponde al capital suscrito de US\$ 999,274.00 dividido en 999,274 acciones ordinarias y nominativas por un valor de US\$ 1.00 cada acción. Sus accionistas son: Grupo Empresarial Amazonas S.A. titular de 999,266 acciones y Golden South Group LLC., titular de 8 acciones.
- Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir un porcentaje no menos del 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

T. PATRIMONIO: (Continuación)

- 3. Resultados acumulados:** Corresponde a los saldos de resultados de años anteriores y se encuentra a la libre disposición de los accionistas.

Durante el año 2021, la Compañía compensó pérdidas acumuladas con utilidades acumuladas por **US\$ 39,125.16** conforme al artículo 183.3 Absorción de Pérdidas de la Ley de Compañía, requiere que, *“Cuando la sociedad registre pérdidas operacionales y disponga de reservas, éstas serán llamadas a enjuagarlas automáticamente. (...), las utilidades obtenidas en un ejercicio económico no podrán ser distribuidas mientras no se cubran las pérdidas operacionales de ejercicios anteriores”.*

U. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:

		Al 31 de diciembre	
		2021	2020
Prestación de servicios	(1)	2,100,000.00	1,795,000.00
Otros ingresos	(2)	59,149.68	-
		2,159,149.68	1,795,000.00

- (1) Corresponde principalmente al servicio de promotor inmobiliario de los proyectos de sus clientes. Ver **Nota BB (1)**.

- (2) Incluye principalmente US\$ 23,400.00 cruce de cuentas por terminación liquidación Fideicomiso Soroa.

V. GASTO DE VENTA:

		Al 31 de diciembre	
		2021	2020
Sueldos, salarios y demás remuneraciones		220,705.65	179,376.40
Aportes a la seguridad social		44,755.55	34,594.82
Beneficios sociales e indemnizaciones		27,175.04	21,921.41
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales		1,087.78	606.89
Promoción y publicidad		311,647.46	11,050.00
Gastos de gestión		739.63	780.72
Otros gastos		2,603.71	1,672.47
		608,714.82	250,002.71

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

W. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	313,077.38	268,396.65
Aportes a la seguridad social	60,400.31	52,162.51
Beneficios sociales e indemnizaciones	65,100.35	115,183.02
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	65,611.10	54,982.95
Mantenimiento y reparaciones	31,652.01	124,663.64
Arrendamiento operativo	52,637.60	32,089.63
Notarios y registradores de la propiedad	74,681.56	3,215.66
Impuestos, contribuciones y otros	44,612.17	12,997.00
Depreciaciones	7,269.28	6,597.13
Asesorías	342,741.46	312,925.12
Otros gastos	(1) 102,153.51	111,448.38
	1,159,936.73	1,094,661.69

(1) Incluye principalmente: US\$ 27,200.00 otros servicios de asesoría, US\$ 14,302.52 fotocopias, formularios y otros, US\$ 11,446.99 servicios prestados US\$ 6,930.09 gastos de suministros y US\$ 6,606.27 afiliaciones y suscripciones.

X. GASTOS FINANCIEROS:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Intereses pagados	(1) 444,956.47	289,029.57
Impuesto a la salida de divisas	(2) 17,540.00	12,800.00
Gastos bancarios	1,986.30	10,343.84
	464,482.77	312,173.41

(1) Corresponde a gastos de interés US\$ 285,360.54 Corporación de Créditos Inmobiliarios, US\$ 49,184.33 Versel, US\$ 29,211.38 Bancorp, US\$ 6,425.00 Procash, US\$ 1,500.00 Rosa Parra y US\$ 68,169.58 Grupo Empresarial Amazonas.

(2) Se relacionan con los pagos de los préstamos con instituciones financieras del exterior.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

Y. OTROS INGRESOS:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Intereses por rendimientos financieros (1)	100,163.66	-
Intereses ganados en cuentas bancarias	302.28	265.38
Ingresos por horas no laboradas	-	39,525.00
Multas y atrasos	647.63	570.23
Otros ingresos	3,801.11	921.00
	104,914.68	41,281.61

(1) Incluye principalmente: US\$ 98,405.10 de intereses por el préstamo de SOROA S.A.

Z. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN UTILIDAD:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. A continuación, se detalla la base para el cálculo correspondiente.

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Utilidad del ejercicio:	18,465.34	163,050.41
15% de participación a trabajadores (1)	(2,769.80)	(24,457.56)
Utilidad antes de IR	15,695.54	138,592.85

(1) Ver Nota O (2).

AA. IMPUESTO A LA RENTA:

El impuesto a la renta se lo calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada, y se carga como gastos del período en que se genera.

Las normas tributarias vigentes en el país establecen, que las sociedades constituidas en el país, así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, tarifa que se mantiene fija desde el año 2018, según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e Inversiones.

Durante el ejercicio económico 2021, la Compañía no reporta accionistas domiciliados en paraísos fiscales. Para la liquidación del impuesto a la renta, se registra un pasivo y un gasto por concepto de este impuesto. Al momento del pago, se descuenta del impuesto por pagar, el crédito tributario por retenciones en la fuente recibidas de clientes del año 2021. A continuación se detalla la base para el cálculo correspondiente:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

AA. IMPUESTO A LA RENTA: (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Utilidad después de participación a trabajadores	15,695.54	138,592.85
(+) Gastos no deducibles	41,676.08	50,607.72
Base imponible:	57,371.62	189,200.57
Impuesto a la renta causado 25% (1)	14,342.90	47,300.14

(1) A continuación, el proceso de la liquidación del impuesto a la renta:

Liquidación del impuesto a pagar:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Impuesto causado	14,342.90	47,300.14
Retenciones del ejercicio	(59,755.09)	(45,627.81)
Impuesto por pagar (i)	(45,412.19)	1,672.33

(i) Ver en las **Notas: J (2) y O (1)**.**BB. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:****1. Prestación de servicios:**

	Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2021		2020
	Valor	No. Trans.	Valor
Fideicomiso Ribera del Daule	1,470,000.00	14	1,470,000.00
Fideicomiso Brisas	550,000.00	11	325,000.00
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	80,000.00	1	-
Ver Nota U (1)	2,100,000.00	26	1,795,000.00

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

BB. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**2. Contratación de servicios:**

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2021		2020
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	240,000.00	11	265,000.00
Citybox Mini Bodegas C.A.	6,919.69	16	4,399.78
	246,919.69	27	269,399.78

3. Gastos:

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2021		2020
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	6,645.82	17	5,228.74
Simón Parra Boyd	27,500.00	11	32,500.00
	34,145.82	28	37,728.74

4. Cuentas por cobrar:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Fideicomiso Ribera del Daule	105,892.50	85,892.50
Fideicomiso Brisas	25,212.50	25,212.50
Soroa S.A.	-	312,234.96
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	-	93,857.76
Ver Nota G (2)	131,105.00	517,197.72

5. Cuentas por pagar:

	Al 31 de diciembre	
	2021	2020
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	59,000.00	25,852.53
Citybox Mini Bodegas C.A.	14,907.80	9,088.39
	73,907.80	34,940.92

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

BB. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**6. Remuneraciones del personal clave:**

Las remuneraciones del personal gerencial clave se reconocen como gastos del período. A continuación, el resumen de las remuneraciones percibidas por el personal gerencial clave:

	Al 31 de diciembre del	
	2021	2020
Sueldos y salarios	60,000.00	60,000.00
Beneficios sociales	10,398.00	10,398.00
	70,398.00	70,398.00

CC. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2021, 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 **US\$ 3,000,000**, deben 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 compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes 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\$ 15,000,000** deben presentar adicionalmente al Anexo mencionado en el primer párrafo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Los montos mencionados, aplican para transacciones con partes relacionadas locales siempre que éstas cumplan uno de los requisitos establecidos en la normativa referente a precios de transferencia en el Ecuador.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el 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.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2021 (Expresadas en US Dólares)

CC. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

La Compañía no tiene la obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni Informe Integral de Precios de Tránsito, debido a que, durante el año 2021, no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación, por lo tanto, no ha contratado la elaboración del mencionado informe.

DD. LITIGIOS LEGALES Y CONTINGENCIAS:

No mantenemos procesos judiciales como actores ni demandados ni, a nuestro mejor criterio, tenemos ninguna exposición legal que pueda afectar nuestras actividades.

EE. EVENTOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el período terminado al 31 de diciembre del 2021.



Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General



Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

SECCIÓN III
INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Ciudad

De conformidad con la obligación establecida en el artículo 34 de la Resolución SCVS-INC-DNCDN-2021-0002 sobre normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos; y con las normas dispuestas en la Resolución No. SCVS.DNLPA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 4 de junio del 2015, publicada en el R.O. No. 521 el 12 de junio del 2015, hemos aplicado procedimientos convenidos basados en la resolución mencionada.

Nuestro trabajo se realizó de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría de Servicios Relacionados NISR 4400 "Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto a información financiera". La suficiencia de los procedimientos convenidos aplicados es de exclusiva responsabilidad del usuario final de nuestro informe; por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia y alcance de nuestro trabajo, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe ni para ningún otro propósito.

Hemos realizado una auditoría de los estados financieros de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2021, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aplicables a exámenes de estados financieros. Nuestra opinión de auditoría se emite en conjunto con este informe, el 29 de marzo del 2022.

A continuación, los procedimientos aplicados y los resultados para cada uno:

1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero:

El Oficial de Cumplimiento de la Compañía cumple con la calificación y registro requerido.

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

La Compañía dispone de políticas y procedimientos para prevenir el lavado de activos y financiamiento del terrorismo. Estos se incluyen en su Manual de Prevención de Lavado de Activos. Dicho Manual no incluye la debida diligencia de "Conozca a su proveedor" y no está registrado en la SCVS. Está en proceso de actualización para ser presentado y aprobado por la Junta de Accionistas en marzo del 2022.

Guayaquil

Ciudad del Río, Puerto Santa Ana
Edif. The Point, Piso 25, Of. 2509
Telf: +593(4) 3728370 +593(98) 2284172

Quito

Avenida Pampite y Darío Donoso
Edif. Officenter, Piso 3, Of. 306; Cumbayá
Telf: +593(2) 2894341 +593(98) 2270690

3. **En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único:**

No aplica.

4. **Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.**

De acuerdo con la información proporcionada, el Oficial de Cumplimiento preparó el informe anual y fue presentado ante la Junta de Accionistas el 13 de enero del 2022.

5. **Revisión de operaciones realizadas durante el año 2021:**

- 5.1. **Consolidación de las operaciones o transacciones cuyo monto sea superior US\$ 10,000, realizadas durante los 6 meses seleccionados como muestra:**

No aplica, la Compañía no realizó operaciones que superen el umbral debido a que los proyectos se encuentran en etapa de construcción.

- 5.2. **Verificar el cumplimiento de presentar el reporte RESU a la Unidad de Análisis Financiero (UAFE) en los 6 meses escogidos como muestra:**

MES	Presentación del informe RESU al UAFE
Junio	SI
Julio	SI
Agosto	SI
Septiembre	SI
Octubre	SI
Diciembre	SI

La Compañía reportó la no existencia de transacciones y operaciones que igualen o superen el umbral legal.

- 5.3. **Verificar que los clientes cuyas operaciones o transacciones superaron los US\$ 10,000 fueron reportadas a UAFE en el mes correspondiente:**

No aplica, la Compañía no realizó operaciones que superen el umbral debido a que los proyectos se encuentran en etapa de construcción.

5.4. En cada uno de los meses seleccionados para revisión, seleccionar aleatoriamente el 5% de los clientes y revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente:

Como resultado de las pruebas de cumplimiento aplicadas a las operaciones o transacciones de los clientes seleccionados para revisión, podemos concluir que éstas se ejecutaron cumpliendo las políticas y procesos establecidos en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos de la Compañía, así como, con las políticas de debida diligencia conforme requeridas en la normativa correspondiente; a excepción de falta de firmas del Oficial de Cumplimientos en los formularios de Creación del Cliente.

Con respecto a este punto, se debe mencionar que, estos procedimientos no son limitantes, por tanto, el auditor podrá aplicar cuantos procedimientos considere necesarios para cumplir con los objetivos de la auditoría. Además, se recalca que la Resolución SCVS-DNPLA-15-008 no ha sido actualizada desde su emisión (año 2015), sin embargo, las Normas de prevención de lavado de activos han sufrido varias modificaciones, por tanto, hay procedimientos definidos en la Resolución SCVS-DNPLA-15-008 que en la actualidad son obsoletos y en otros casos no son aplicables.

La calidad del trabajo de auditoría dependerá de los procedimientos que utilice el auditor para evaluar el cumplimiento y eficacia de las políticas y procedimientos de prevención de lavado de activos adoptados por el sujeto obligado, dichos procedimientos permitirán llegar a conclusiones veraces y realistas, y en base a ello proponer recomendaciones de mejora, con lo cual se cumpliría los objetivos de esta auditoría.

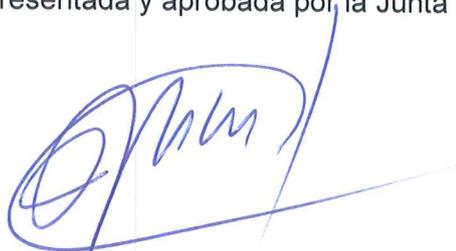
6. Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Toda la información recibida de los clientes física y en digital, relacionada con los formularios "Conozca a su Cliente" e información complementaria que se anexa al formulario, se archivan en las oficinas de la Compañía y son revisada y aprobadas por el Oficial de Cumplimiento.

Los demás formularios y documentos anexos relacionados con el cumplimiento de las políticas y procesos establecidos en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, de la Compañía, se mantienen en una carpeta específica custodia por el departamento a cargo; al igual que punto anterior el oficial de cumplimiento se encarga de monitorear, revisar y verificar el cumplimiento del manual.

7. **Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos:**

La Compañía no tiene matriz de riesgo, está en proceso de actualización para ser presentada y aprobada por la Junta de Accionistas en marzo del 2022.



29 de marzo del 2022
Guayaquil, Ecuador
RNAE

SECCIÓN I

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Ciudad

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022, y los estados de: resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluye un sumario de las principales políticas contables.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2022, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento para la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades, de acuerdo con esas normas, se describe más adelante en la sección de "*Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros*" de nuestro Informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido las otras responsabilidades éticas que se establecen en el Código de Ética del Contador Ecuatoriano y en la normativa que, al respecto, rige en la República del Ecuador. Creemos que la evidencia de auditoría obtenida, nos provee base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Incertidumbre importante respecto al negocio en marcha:

4. Como se muestra en la **Nota A** (Análisis de Negocio en Marcha) de los estados financieros, la Administración presenta sus consideraciones sobre los altibajos del sector inmobiliario, así como las acciones adoptadas para mitigar sus efectos, principalmente en los avances en los proyectos que están en desarrollo y comercialización, concluyendo que no tienen la intención de cesar sus operaciones. Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía reporta «capital de trabajo negativo» por el monto de US\$ 5,212,075.33; es decir, su pasivo corriente supera, en el valor citado, a su activo corriente; lo que implica, que no dispone de recursos corrientes

Guayaquil

Ciudad del Río, Puerto Santa Ana
Edif. The Point, Piso 25, Of. 2509
Tel: +593(4) 3728370 +593(98) 2284172

Quito

Avenida Pampite y Darío Donoso
Edif. Officenter, Piso 3, Of. 306; Cumbayá
Tel: +593(2) 2894341 +593(98) 2270690

suficientes para cumplir de forma inmediata con sus obligaciones que vencen a corto plazo. Esta situación indica, a nuestro juicio, que la continuidad de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen la estructuración de sus pasivos y de lograr un nivel adecuado de Ingresos que le permita la generación de flujos de efectivo necesarios para cumplir sus obligaciones. Nuestra opinión no se modifica por este asunto.

Otra Información

5. La administración es responsable de la otra información, la que comprende el «Informe anual de Gerencia» correspondiente al período 2022.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Con relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una incorrección material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que realizamos, concluimos que existe una incorrección material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar sobre este respecto.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

6. La Administración de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF y de la implementación de los controles internos necesarios, que permitan la elaboración de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es la responsable de determinar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados con el negocio en marcha y usando la base contable de negocio en marcha, a menos que se intente liquidar la Compañía o cesar operaciones o no tiene otra alternativa real que hacerlo.
8. Los encargados de la Administración son los responsables de supervisar el proceso sobre reportes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros

9. El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable de si, los estados financieros de la Compañía, tomados en conjunto, están libres de errores materiales, debido a fraude o error y, emitir el informe del auditor donde se incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte los errores materiales, de existir. Los errores se pueden originar por fraudes o errores y se consideran materiales si, individualmente o en su agregado, pueden influenciar en las decisiones económicas de los usuarios que toman como referencia estos estados financieros.

10. Como parte de una auditoría conducida de acuerdo con NIA, utilizamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional, durante la ejecución de la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error y diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, obteniendo evidencia de auditoría suficiente y apropiada, para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude, es mayor del que se origina en un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionadas, tergiversaciones o que superó al control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones correspondientes realizadas por la Administración.
- Evaluamos lo apropiado de las bases contables utilizadas por la Administración, considerando el principio de negocio en marcha, y sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no incertidumbre material relacionada con eventos o con condiciones que puedan crear dudas importantes sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar condiciones para que la Compañía no pueda continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, estructura y contenido general de los estados financieros, incluyendo revelaciones y, si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes, de manera que se logre la presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y cronograma planeados para la auditoría y los hallazgos significativos determinados

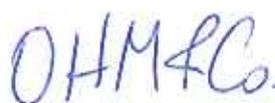
en la auditoría, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la ejecución de nuestra auditoría.

También proporcionamos a la Administración de la Compañía, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes, en relación con nuestra independencia y les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente puedan hacer pensar que afecta nuestra independencia y, de ser el caso, las seguridades adoptadas.

Informe sobre los requerimientos legales y regulatorios:

11. De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI), es responsabilidad del auditor externo incluir en su informe de auditoría a los estados financieros, una opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía auditada. Para el efecto, la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 y sus reformas, emitidas por el Director del Servicio de Rentas Internas (SRI), establece las Normas para la Elaboración y Presentación del Informe de Cumplimiento Tributario y sus Anexos. Nuestra opinión sobre el cumplimiento tributario se basa en la revisión de los anexos que para el efecto emite el SRI y cuya fecha de presentación del informe y anexos es hasta el 31 de julio del 2023, conforme al noveno dígito del RUC del auditado. A la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, el SRI no ha publicado dicha información, por lo que emitiremos nuestra opinión al respecto, en un informe por separado.
12. En cumplimiento con el artículo 34 de la Resolución SCVS-INC-DNCDN-2021-0002, reformada por última vez en noviembre del 2022 mediante Resolución SCVS-INC-DNCDN-2022-0002 (derogada mediante Resolución SCVS-INC-DNCDN-2023-0002, R.O. No. 248, el 10 de febrero del 2023) sobre Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, los auditores externos deben informar sobre el cumplimiento de las políticas, procedimientos, mecanismos internos y recomendaciones a las deficiencias identificadas, relacionadas con la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. El contenido de este informe se presenta en la Sección III de nuestro informe.

El socio encargado de la auditoría, que concluye con la emisión de este informe, es Rommel Orellana.



10 de marzo del 2023
Guayaquil, Ecuador
RNAE – 833



Chafick Mahauad
Representante Legal

SECCIÓN III

INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

INFORME DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS

A los Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Ciudad

De conformidad con la obligación establecida en el artículo 34 de la Resolución SCVS-INC-DNCDN-2021-0002, reformada por última vez en noviembre del 2022 mediante Resolución SCVS-INC-DNCDN-2022-0002 (derogada mediante Resolución SCVS-INC-DNCDN-2023-0002, R.O. No. 248, el 10 de febrero del 2023) sobre normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos; y con las normas dispuestas en la Resolución No. SCVS.DNLPA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 4 de junio del 2015, publicada en el R.O. No. 521 el 12 de junio del 2015, hemos aplicado procedimientos convenidos basados en la resolución mencionada.

Nuestro trabajo se realizó de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría de Servicios Relacionados NISR 4400 "Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto a información financiera". La suficiencia de los procedimientos convenidos aplicados es de exclusiva responsabilidad del usuario final de nuestro informe; por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia y alcance de nuestro trabajo, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe ni para ningún otro propósito.

Hemos realizado una auditoría de los estados financieros de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2022, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aplicables a exámenes de estados financieros. Nuestra opinión de auditoría se emite en conjunto con este informe, el 10 de marzo del 2023.

A continuación, los procedimientos aplicados y los resultados para cada uno:

1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero:

El Oficial de Cumplimiento de la Compañía cumple con la calificación y registro requerido.

2. Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención:

La Compañía dispone de políticas y procedimientos para prevenir el lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Guayaquil

Ciudad del Río, Puerto Santa Ana
Edif. The Point, Piso 25, Of. 2509
Telf: +593(4) 3728370 +593(98) 2284172

Quito

Avenida Pampite y Darío Donoso
Edif. Officenter, Piso 3, Of. 306; Cumbayá
Telf: +593(2) 2894341 +593(98) 2270690

Estos se incluyen en su Manual de Prevención de Lavado de Activos, dicho Manual está actualizado y aprobado mediante Acta de la Junta de Accionistas de la compañía, celebrada el 31 de agosto del 2022; sin embargo, no está registrado en la SCVS. De acuerdo a lo comentado por la Oficial de Cumplimiento, a la fecha de este informe, aún no se encuentra habilitado en la página web de la SCVS el acceso para realizar la carga del Manual y matriz de riesgo.

3. **En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único:**

No aplica.

4. **Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.**

De acuerdo con la información proporcionada, la Oficial de Cumplimiento preparó el informe anual y fue presentado ante la Junta de Accionistas el 12 de enero del 2023.

5. **Revisión de operaciones realizadas durante el año 2022:**

- 5.1. **Consolidación de las operaciones o transacciones cuyo monto sea superior US\$ 10,000, realizadas durante los 6 meses seleccionados como muestra:**

No aplica, la Compañía no realizó operaciones que superen el umbral debido a que los proyectos se encuentran en etapa de construcción.

- 5.2. **Verificar el cumplimiento de presentar el reporte RESU a la Unidad de Análisis Financiero (UAFE) en los 6 meses escogidos como muestra:**

MES	Presentación del informe RESU al UAFE
Enero	SI
Marzo	SI
Abril	SI
Agosto	SI
Noviembre	SI
Diciembre	SI

La Compañía reportó la no existencia de transacciones y operaciones que igualen o superen el umbral legal.

5.3. Verificar que los clientes cuyas operaciones o transacciones superaron los US\$ 10,000 fueron reportadas a UAFE en el mes correspondiente:

No aplica, la Compañía no realizó operaciones que superen el umbral debido a que los proyectos se encuentran en etapa de construcción.

5.4. En cada uno de los meses seleccionados para revisión, seleccionar aleatoriamente el 5% de los clientes y revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente:

Como resultado de las pruebas de cumplimiento aplicadas a las operaciones o transacciones de los clientes seleccionados para revisión, podemos concluir que éstas se ejecutaron cumpliendo las políticas y procesos establecidos en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos de la Compañía; así como, con las políticas de debida diligencia conforme requeridas en la normativa correspondiente.

6. Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Toda la información recibida de los clientes en físico y en digital, relacionada con los formularios "Conozca a su Cliente" e información complementaria que se anexa al formulario, se archivan en las oficinas de la Compañía y son revisada y aprobadas por el Oficial de Cumplimiento.

Los demás formularios y documentos anexos relacionados con el cumplimiento de las políticas y procesos establecidos en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, de la Compañía, se mantienen en una carpeta específica custodia por el departamento a cargo; al igual que punto anterior el oficial de cumplimiento se encarga de monitorear, revisar y verificar el cumplimiento del manual.

7. Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos:

La Compañía cumple con matriz de riesgo, está aprobada por la Junta de Accionistas mediante Acta celebrada el 31 de agosto del 2022.

OHM & Co.

10 de marzo del 2023
Guayaquil, Ecuador
RNAE – 833

Chafick Mahauad
Chafick Mahauad
Representante Legal

SECCIÓN II

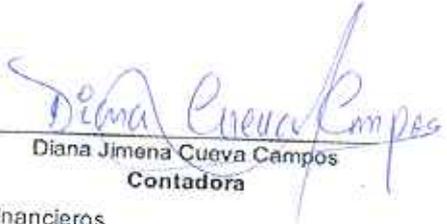
NOTAS Y ESTADOS FINANCIEROS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Expresado en USDólares)

5

ACTIVO	Notas	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Activo corriente			
Efectivo			
Activos financieros	F	43,506.17	121,252.29
Servicios y otros pagos anticipados	G	399,020.52	371,866.96
Activos por impuestos corrientes		31,585.25	13,777.78
Construcciones en proceso	H	104,439.41	233,317.24
	I	1,345,776.94	2,643,079.37
		1,924,418.29	3,383,293.64
Activo no corriente			
Propiedades y equipos	J	60,250.26	69,682.10
Activos Intangibles		1,802.97	-
Activos financieros no corrientes	K	-	82,651.00
Otros activos no corrientes	L	10,170,368.80	6,861,656.22
		10,232,422.03	7,014,189.40
TOTAL DEL ACTIVO:		12,156,840.32	10,397,483.04
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Obligaciones con instituciones financieras corto plazo	S	710,325.04	9,378.40
Cuentas y documentos por pagar	M	4,158,498.87	1,510,303.70
Otras obligaciones corrientes	N	94,112.44	87,637.48
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	BB (5) (6)	92,237.77	73,907.80
Anticipos de clientes	O	1,698,663.88	1,406.70
Otros pasivos corrientes	P	43,930.25	50,654.31
Obligaciones con otras instituciones	Q	138,527.37	56,730.56
		7,136,493.62	1,790,018.95
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar a largo plazo	R	3,929,993.42	7,516,702.92
Obligaciones con instituciones financieras	S	11,259.07	21,710.96
Provisiones por beneficios sociales a empleados	T	97,856.15	3,826.55
		4,039,108.64	7,542,240.43
Total Pasivo		11,175,602.26	9,332,259.38
Patrimonio			
Capital social	U	999,274.00	999,274.00
Reservas		9,669.85	9,669.85
Resultados acumulados:		(37,749.79)	54,927.17
Utilidad neta del ejercicio		10,044.00	1,352.64
		981,238.06	1,065,223.66
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		12,156,840.32	10,397,483.04


Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General


Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

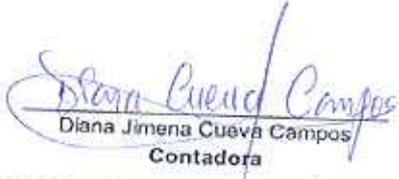
Vea notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (Expresado en USDólares)

6

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Ingresos por actividades ordinarias	V	2,239,085.08	2,159,149.68
Gastos de venta	W	(453,573.41)	(608,714.82)
Gastos administrativos	X	(1,277,336.00)	(1,159,936.73)
Utilidad operativa		508,175.67	390,498.13
Gastos financieros	Y	(471,689.31)	(484,482.77)
Otros gastos		(10,661.03)	(12,484.70)
Otros ingresos		6,878.66	104,914.68
Utilidad antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta		32,283.99	18,465.34
Participación a los trabajadores	Z	(4,842.60)	(2,769.80)
Gasto impuesto a la renta corriente	AA	(17,397.39)	(14,342.00)
Utilidad neta del período		10,044.00	1,352.64
Utilidad integral del período		10,044.00	1,352.64


 Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
 Gerente General


 Diana Jimena Cueva Campos
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

Nota	Capital	Reserva legal	Resultados acumulados		Utilidad neta del período	Total patrimonio
			Utilidades acumuladas	(-) Pérdidas acumuladas		
Saldo al 1 de enero del 2021	999,274.00	540.14	11,889.33	(39,125.16)	81,292.71	1,063,871.02
Transferencia de resultados a otras cuentas	-	9,129.71	82,153.00	-	(91,292.71)	(100)
Compensación de pérdidas acumuladas	-	-	(75,125.16)	36,125.16	-	-
Utilidad neta del período 2021	-	-	-	-	1,352.64	1,352.64
Saldo al 31 de diciembre del 2021	999,274.00	9,669.85	54,927.17	-	1,352.64	1,065,223.66
Transferencia de resultados a otras cuentas	-	-	1,352.64	-	(1,352.64)	-
Implementación NIC 18 beneficio a empleados jubilación y discubec	-	-	(36,779.81)	(37,749.79)	-	(74,529.60)
Utilidad neta del período 2022	-	-	-	-	10,044.00	10,044.00
Saldo al 31 de diciembre del 2022	999,274.00	9,669.85	0.00	(37,749.79)	10,044.00	981,238.06


 Ing. Guillermo Ortega Cárdenas
 Gerente General


 Diana Jimena Cueva Campos
 Contadora

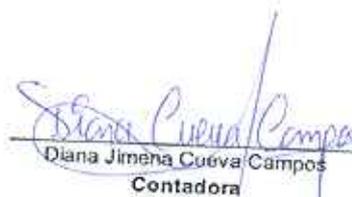
Vea notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Expresado en USDólares)

8

	Nota	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2022	2021
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		2,118,065.08	2,545,242.40
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(627,810.61)	(2,364,601.68)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(748,591.96)	(731,281.24)
Gastos financieros		(287,210.80)	(316,334.06)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		454,451.72	(866,974.58)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Efectivo utilizado en aportes en fideicomisos	L (4) (5)	(2,000.00)	(4,000.00)
Efectivo utilizado en inversiones proyectos	L (6)	(9,512.64)	(83,615.00)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	J	(7,078.80)	(62,608.01)
Adquisición de activos intangibles		(5,521.11)	-
Pago por cesión de oficina		-	(100,000.00)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión	G (1) (ii)	(24,112.55)	(251,423.01)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Financiación por préstamo a largo plazo Instituciones financieras		2,698,356.16	31,080.36
Pagos de préstamos	S	(2,007,861.41)	-
Cobro financiación por préstamos otorgado a compañía relacionada	K (1)	82,651.08	-
Financiación por préstamos recibido de compañías relacionadas	R (1) (ii); BB (6)	143,087.50	2,226,020.00
Financiación por préstamos a largo plazo	R (1) (ii)	- 100,000.00	938,071.09
Pagos de préstamos	R (1) (i) (ii)	(1,242,017.62)	(1,667,139.06)
Pagos intereses préstamos a largo plazo	Q	(287,210.80)	(316,334.06)
Flujos de efectivo (utilizados en) procedentes de actividades de financiamiento		(507,995.29)	1,211,707.33
(Disminución) Incremento neto de efectivo		(77,656.12)	93,309.74
Efectivo al inicio del período		121,252.29	27,942.55
Efectivo al final del período	F	43,596.17	121,252.29

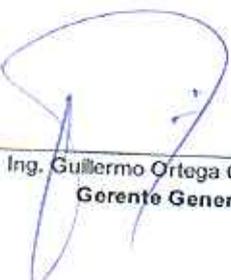

 Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General


 Diana Jimena Cuéva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Expresado en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2022	2021
Utilidad neta del periodo	10,044.00	1,352.64
Impuesto a la renta		
Participación trabajadores		
Utilidad antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta	32,283.99	18,465.34
Ajustes por gasto de depreciación		
Ajustes por gasto de amortización		
Ajuste por medición de inversiones al método de participación patrimonial		
Provisiones intereses préstamos		
Ajuste por partidas distintas al efectivo	389,763.12	376,326.87
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(121,020.00)	386,092.72
Incremento en otras cuentas por cobrar	(6,133.56)	(407,266.75)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(17,807.47)	189,215.89
Incremento en otros activos	(73,819.74)	(1,525,027.33)
Incremento en cuentas por pagar comerciales	190,229.20	130,042.60
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9,869.02	(14,516.15)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	99,930.51	(63,852.43)
(Disminución) incremento en otros pasivos	(48,843.35)	43,544.68
Cambios en activos y pasivos	32,404.61	(1,261,766.79)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	454,451.72	(866,974.58)


 Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General


 Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.:

Antecedentes:

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (la Compañía) se constituyó el 11 de marzo de 1998 con el nombre FICUS - CÍRCULO INMOBILIARIO S.A. FICIMSA y fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 23 de abril de 1998, con domicilio en el mismo cantón, con un capital autorizado S/.10,000,000 y un capital suscrito de S/.5,000,000 dividido en cinco mil acciones ordinarias de S/.1,000 sucres cada una. Su constitución fue aprobada por la Superintendencia de Compañías «SC» (ahora Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros «SCVS») mediante **Resolución No. 98-2-1-1-0001681**. Desde la fecha de su constitución, la Compañía ha celebrado las siguientes reformas:

Acto	Fecha Resolución	Fecha Inscripción Registro Mercantil
Conversión y aumento de capital	(1) 12/10/2001	25/01/2002
Otras reformas	(2) 29/06/2006	26/07/2006
Aumento de capital	(3) ---	13/12/2019

- (1) Mediante Resolución No. 01-G-IJ-0009542, la SCVC aprobó la conversión del capital de sucres a dólares de los Estados Unidos de América y el aumento de capital de US\$ 600 a US\$ 800.
- (2) Mediante escritura pública con fecha 7 de junio del 2006, se cambió de denominación social de la compañía "FICUS - CÍRCULO INMOBILIARIO S.A. FICIMSA" por "PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.",
- (3) Mediante escritura pública con fecha de 2 de diciembre del 2019, se aumentó su capital suscrito y pagado en US\$ 998,474, quedando un capital de US\$ 999,274.

Los accionistas son: (1) Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS con 999,266 acciones y (2) Golden South Group LLC. con 8 acciones. Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Se rige bajo las normas societarias, laborales, tributarias y por las disposiciones de los estatutos establecidos en la Constitución Su domicilio principal y su lugar de operaciones efativas están ubicadas en la ciudad de Guayaquil.

Moneda de presentación:

Los estados financieros adjuntos y las unidades monetarias mencionadas en estas notas, han sido expresados en Dólares Estadounidenses (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.: (Continuación)

Bases de preparación:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006.

En cumplimiento de las disposiciones establecidas por la entidad mencionada, **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** adoptó las NIIF para las PYMES en el año 2018, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2017.

Desde el año 2019, **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** adopta las NIIF.

Por la estructura y naturaleza de las operaciones, la adopción de dichas normas no tiene un efecto significativo en la presentación de sus estados financieros, por lo tanto, no es necesario realizar una re-expresión de los estados financieros comparativos.

Aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2022 que se adjuntan, fueron emitidos por la Administración con la autorización de la Gerencia el 2 de marzo del 2023, los que serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, serán aprobados sin modificación.

Medición:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2022 han sido preparados con base al costo histórico, de adquisición o nominal, excepto por: los derechos fiduciarios que se miden al método de participación y las provisiones por beneficios a empleados que se miden con base al método actuarial de costo unitario proyectado.

El método de la participación: es el importe que permite reconocer la parte del inversor en los resultados del período de la receptora, aumentando o disminuyendo el valor en libros de la inversión contra resultados del período del inversor.

El método actuarial de costo unitario proyectado: nos cuantifica el valor actual de las obligaciones que a un futuro de la empresa va a incurrir, se utilizan bases técnicas como tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, experiencia de la población asalariada, entre otras. A dichas bases se les aplica ajustes acordes con la realidad de la Compañía y su propia estadística.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (Continuación)

En la **Nota B** "*Resumen de las políticas contables más significativas*" se explica el método aplicado para cada una de las cuentas.

Elaboración de estados financieros y reportes:

Preparamos los estados financieros a partir de los registros contables que mantenemos en nuestro sistema informático, el que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios.

Al 31 de diciembre del 2022, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluyen información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente.

Análisis de Negocio en Marcha:

El año 2022, ha cerrado con muchos altos y bajos en lo que respecta al negocio inmobiliario. Si bien es cierto la recuperación luego del COVID no ha sido total, se ha sentido mejoras en el año, y se espera aun mejores tiempos en el 2023.

Promotora Inmobiliaria Prozonas, ha mantenido su liderazgo en el nicho escogido, dentro de su mercado apuntado. Y, hemos afianzado la entrega de los proyectos inmobiliarios maduros que tenemos, como son Urb. La Perla, y hemos iniciado la entrega de los departamentos del proyecto comercializado en los últimos meses, Brisas de la Perla.

Así mismo, hemos arrancado, desarrollado y comercializado con éxito, la etapa 1 del proyecto Villa Ensueño, y vamos a continuar con la etapa 2, del mismo. La planificación y desarrollo de Brisas de La Perla 2, se dará en los primeros días del año 2023.

El éxito de la promotora, está basado en su recurso humano, sus productos bien ubicados, y sus ganas de servir a los clientes. Todo esto nos ha mantenido en el liderazgo de los promotores, y proyectos ganadores de la ciudad de Guayaquil.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que mantiene la capacidad para continuar como negocio en marcha y que, las dificultades que afectan la economía del país y a sus actores, pueden ser superadas con una adecuada y continua planificación gerencial, por lo que no tiene la intención ni la necesidad de liquidar anticipadamente de forma importante sus operaciones.

Los principales indicadores y la evaluación de los riesgos financieros del negocio se analizan en la **Nota E** "*Gestión de Riesgo Financiero*".

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (Continuación)

Uso de Estimaciones:

Los estados financieros se preparan de acuerdo con las NIIF, la que requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período.

Consideramos que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

A continuación, mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas, que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros:

1. Instrumentos financieros:

Instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, mantenemos como activos financieros: efectivo en caja y bancos, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, cuentas por cobrar y otros; como pasivos financieros, cuentas por pagar y otros.

1.1. Activos financieros:

La presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar (cuando tiene importes de financiación significativos), inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. Realizamos la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor de adquisición o nominal. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, no hemos designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es de dólar de los Estados Unidos de América, de alta liquidez. Los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Reconocemos como tales a las inversiones que mantenemos con entidades bancarias con un plazo establecido de más de 90 días y una tasa de interés nominal fija. Reconocemos como inversiones mantenidas hasta su vencimiento cuando estas sean no derivadas y exista un acuerdo contractual, donde se establezca un plazo de vencimiento y sus pagos, siempre y cuando estos pagos sean fijos o determinables.

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva; se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro. La amortización de estos intereses y cualquiera pérdida por deterioro son reconocidas en resultados del ejercicio. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se clasifican como de corto plazo dentro del activo corriente, a las que vencerán dentro del año siguiente; las inversiones con vencimiento futuro superior a 360 días se clasifican como de largo plazo.

Cuentas por cobrar comerciales: Reconocemos como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del servicio y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura y, posteriormente, se mide ajustando la provisión para cuentas incobrables.

La determinación del deterioro para cuentas incobrables se realiza utilizando una cuenta correctora con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio; los castigos de cartera se reversan con esa cuenta correctora.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)**1.2. Pasivos Financieros:**

Clasificamos los pasivos al momento de su reconocimiento inicial, medidos al valor razonable con cambios en resultados o al costo amortizado.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Obligaciones financieras: Registramos a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están emitidas a tasa vigentes de mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados en el rubro "Gastos financieros".

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Reconocemos como tales las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha recibido los fondos, bienes o servicios, según los términos contractuales: se miden inicialmente por su valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del período correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Baja en cuentas:

Los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.
- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos debe reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)**2. Construcciones en proceso:**

Los costos de construcción se determinan con base al costo incurrido, más los otros desembolsos necesarios para la terminación del proyecto inmobiliario. Reconocemos las obras en construcción de los proyectos: «Brisas 2» y «Villa Ensueño» dentro del activo corriente, aunque, en su caso, el período de construcción y venta supere un año.

Cuando el proyecto incluye unidades individuales, sus costos de construcción son controlados en forma individual y una vez terminadas las obras, son transferidas a los promitentes compradores y son reconocidas en el activo corriente como inventarios. Estos inventarios se liquidan contra el costo de ventas cuando se transfiere la propiedad del inmueble al comprador.

3. Propiedad, planta y equipos:

Reconocemos un activo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden: muebles y enseres, equipos de oficina, equipos de computación, vehículos, equipos de comunicación, equipos de seguridad e instalaciones; su clasificación se determina al momento de su registro inicial. Están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro, si lo hubiera. A la fecha de presentación de los estados financieros, consideramos que no existen indicios de deterioro en el valor para estos activos.

Los gastos por mantenimiento y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida útil se los registra contra resultados del período que ocurren; las mejoras que incrementan el valor o alargan la vida útil de los activos son capitalizadas.

Depreciación:

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; reconocemos contra resultados del período en que ocurren. Al término de cada período, revisamos las estimaciones respecto a la vida útil de los bienes y, de ser necesario, realizamos los ajustes correspondientes. A la fecha que se reporta, las estimaciones de vida útil de los bienes son consistentes en el año anterior.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

La vida útil estimada para los elementos de propiedad, planta y equipo, y sus porcentajes de depreciación se detallan en la siguiente tabla:

ACTIVOS	AÑOS	CUOTA ANUAL
Muebles y enseres	10	10%
Equipos de oficina	10	10%
Equipos de computación	3	33%
Vehículos	5	20%
Equipos de comunicación	10	10%
Equipos de seguridad	10	10%
Instalaciones	10	10%

El importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la Compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil. La Administración ha considerado no determinar un valor residual para los elementos de propiedad, planta y equipo, dado que no espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

4. Activos por derecho de uso por arrendamiento:

Reconocemos inicialmente los activos por derecho de uso al valor presente de los pagos por los cánones de arrendamientos, utilizando una tasa activa referencial reportada en el Banco Central del Ecuador. Reconoceremos estos activos cuando los arrendamientos individuales anuales superen el 1% del total de activos.

5. Derechos fiduciarios:

Se registran inicialmente al costo de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste se realiza con base a los estados financieros proporcionados por la Administradora de los Fideicomisos.

6. Deterioro del valor de los activos no financieros:

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, evaluamos si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y, estimamos el importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado de resultados en la clasificación de activo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, consideramos que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de los activos no monetarios.

7. Impuesto a las ganancias:

Reconocemos el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determinamos el impuesto a la renta con base a los lineamientos establecidos en las normas tributarias, con cargo a resultados del ejercicio. A la fecha de presentación de los estados financieros, no reportamos partidas relacionadas con impuestos diferidos.

7.1. Impuesto corriente:

Reconocemos un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el período que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación.

La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 25%, de acuerdo a lo establecido en el la normativa tributaria citada.

7.2. Impuesto diferido:

Corresponde a la cantidad de impuestos por pagar o recuperar por el impuesto a la renta, en períodos futuros. Estos impuestos se originan por diferencias temporarias causadas entre la base imponible o tributaria de un activo o pasivo y su valor en libros. Estas diferencias, imponibles o deducibles, son pasivos o activos por impuestos diferidos, respectivamente.

- Son diferencias temporarias las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo, en el estado de situación financiera, y su base fiscal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Registramos el impuesto diferido aplicando el método del pasivo basado en el balance, es decir, con base a las diferencias temporarias, en lugar del método del pasivo basado en el estado de resultados que se centra en diferencias temporales. A la fecha de presentación de los estados financieros, no reportamos partidas relacionadas con impuestos diferidos.

8. Provisiones y contingencias:

Son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, revelamos en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

9. Beneficios a empleados:

Reconocemos como pasivos a favor de los empleados sobre la base de acuerdos formales celebrados entre las partes, los requerimientos legales establecidos en el Código de Trabajo y a prácticas que generan obligaciones implícitas.

Su reconocimiento y medición se realiza por separado comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

9.1. Beneficios corrientes:

Las obligaciones por beneficios corrientes de los empleados se reconocen como gastos del período en que se incurren (devengados) y son liquidados de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)

Los sueldos, salarios y aportaciones al seguro social se liquidan mensualmente, mientras que la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, vacaciones, fondos de reserva se pueden pagar mensualmente o acumular para pagar en una fecha preestablecida, que no es superior a un año.

9.2. Beneficios a largo plazo o post-empleo:

Los beneficios de post-empleo se clasifican como planes de beneficios definidos. El Código de Trabajo, establece que:

- Los empleadores están obligados a conceder una proporción de la jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 20 años a 25 años en una misma Compañía; y, cien por ciento a quienes tengan 25 años o más.
- En el momento en que la relación laboral entre el empleador y el empleado llega a su término, el empleador deberá reconocer a los trabajadores en el momento de la liquidación una bonificación por desahucio que es equivalente al 25% del último salario multiplicado por los años que prestó el servicio para la Compañía.

Estos beneficios a largo plazo se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a gastos del ejercicio y su valor lo determina con base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

Los gastos de estas provisiones por los empleados que se encuentren activos, se los reconoce como gastos no deducibles, con reconocimiento del impuesto diferido, para la determinación del impuesto a la renta del año.

9.3. Beneficios por terminación:

Reconocemos los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando se encuentre comprometida de forma demostrable a:

- Rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro; o

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

- Pagar beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la rescisión voluntaria por parte del empleado.

Estos beneficios por terminación se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a resultados del ejercicio y su valor se determina con base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente.

Los pagos que deberán efectuarse por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas. Los gastos de estas provisiones se los reconoce como gastos no deducibles, para la determinación del impuesto a la renta del año. A la fecha que se reporta, reportamos provisiones de este tipo.

10. Ingresos por actividades ordinarias:

Los ingresos por actividades ordinarias lo reconocemos cuando es probable que los beneficios económicos futuros serán obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

10.1. Prestación de servicio:

Reconocemos en resultados del ejercicio considerando la evaluación de cinco (5) pasos al final del período sobre el cual se informa, que concluye en cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprarlo (es decir, el control del bien o servicio). Los cinco pasos son:

- Identificar contratos con clientes;
- Identificar obligaciones de desempeño;
- Determinar el precio de la transferencia;
- Asignar el precio de la transferencia en las obligaciones de desempeño.
- Reconocer el ingreso de actividad ordinaria, cuando se satisface la obligación de desempeño.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:
(Continuación)**10.2. Intereses:**

Presentamos los efectos de la financiación por separado (ingresos por intereses o gastos por intereses) de los ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes en el estado del resultado integral. Los ingresos por intereses o gastos por intereses se reconocen solo en la medida en que se reconozca un activo del contrato (o cuenta por cobrar) o un pasivo del contrato en la contabilización de un contrato con un cliente.

11. Gastos:

Los gastos los reconocemos en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable, se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

12. Otros resultados integrales:

Comprende partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el resultado del período.

13. Principio de reconocimiento de resultados:

Lo registramos utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen.

C. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA:

<u>Norma / Interpretación</u>	<u>Vigencia</u>	<u>Modificación y aspectos más importantes</u>
NIC 1	Enero 1, 2023	Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes: aplazamiento de la fecha de vigencia. Aclara el criterio para clasificar un pasivo como no corriente: el requisito de que una entidad tenga derecho a diferir la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses después del período sobre el que se informa.
NIIF 17	Enero 1, 2023	El Consejo consideró las preocupaciones y desafíos que algunas entidades identificaron al implementar la Norma y decidió modificar la NIIF 17.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

C. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA: (Continuación)

Las normas citadas, no generarán impactos en los estados financieros de la Compañía.

D. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS CON EFECTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
NIIF 1 NIIF 9 NIIF 16 NIC 41	Enero 1, 2022	Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020 NIIF 1: Subsidiaria como adoptante por primera vez. NIIF 9: Comisiones en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. NIIF 16: Ejemplos ilustrativos, incentivos de arrendamiento. NIC 41: Tributación en las mediciones del valor razonable.
NIIF 3	Enero 1, 2022	Referencia al Marco Conceptual. Actualiza una referencia al marco conceptual en la NIIF 3 y realiza modificaciones adicionales a la NIIF 3 para evitar consecuencias no deseadas de actualizar la referencia.
NIC 37	Enero 1, 2022	Contratos onerosos – Costo de cumplir un contrato. Las enmiendas aclaran que para el propósito de evaluar si un contrato es oneroso, el costo de cumplir con el contrato incluye tanto los costos incrementales de cumplir con ese contrato como una asignación de otros costos que se relacionan directamente con el cumplimiento de los contratos.
NIC 16	Enero 1, 2022	Propiedad, Planta y Equipo: Ingresos antes del uso previsto. Las enmiendas prohíben a una entidad deducir del costo de propiedades, planta y equipo las cantidades recibidas de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. En su lugar, una entidad reconocerá dichos ingresos por ventas y el costo relacionado en resultados.
NIIF 4	Junio 25, 2022	Extensión de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9, que modifica la NIIF 4, amplía la exención temporal de aplicar la NIIF 9 por dos años. Expirará para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

La entrada en vigencia de las modificaciones citadas, no generan impacto en los estados financieros.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO:

La eficiencia financiera de la Compañía se la consigue con una adecuada administración de los riesgos. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a cargo la administración de estos riesgos de acuerdo a políticas establecidas, que proporcionan los lineamientos para su manejo. A continuación, se presenta los principales riesgos a los que está expuesta la Compañía:

1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades que desarrolla la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los de mercado, de crédito, de liquidez y de capitalización.

La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía. A continuación, el análisis de los principales riesgos financieros:

1.1. Riesgo de mercado:

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario, en los cambios en las tasas de interés.

Cambios en las tasas de cambio monetario: Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a las variaciones en las tasas de cambio monetario. Las operaciones que desarrolla la Compañía, las realiza en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país desde el año 2000, por lo tanto, no se presentan efectos significativos en los estados financieros por variaciones de este tipo.

Cambios en las tasas de interés: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones financieras contratadas con terceros. Estas obligaciones financieras representen cargos financieros para la Compañía, por ello, el riesgo de cambios en las tasas de interés es alto.

Al final del período 2022 el mercado financiero presentó un aumento de las tasas activas referenciales de interés (utilizada como referencia para establecer la tasa de interés en las obligaciones financieras), la que durante el año 2022 es 8.48% (7.44% para el año 2021), esta tasa aumentó en 1.04% en comparación con el año inmediato anterior.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)**1.2. Riesgo de precios:**

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

1.3. Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente, o que lleva a una pérdida financiera. El riesgo de la Compañía está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar comerciales, sus actividades financieras en las cuales incluye el efectivo y sus equivalentes.

Como parte de una política conservadora de gestión de riesgo de crédito, se analiza cualquier inicio de deterioro de la cartera y de ser necesario se estima una provisión para cuentas incobrables (deterioro de activos financieros). La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras local; a continuación, un detalle de estas entidades y sus respectivas calificaciones de riesgo:

Entidad financiera	Calificación	
	2022	2021
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AA+	AA+

Fuente: Tomado de las páginas web de cada entidad y de la Superintendencia de Bancos.

1.4. Riesgo de liquidez y solvencia:

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionadas con pasivos financieros. La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez en inversiones en certificados bancarios con diferentes plazos, lo que permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente y en forma prolongada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

La gestión del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento.

La Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito y manteniendo efectivo suficiente en sus bancos.

Al cierre del ejercicio 2022, **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** ha cumplido con el pago de sus obligaciones financieras dentro los plazos establecidos de forma contractual. La gerencia mantiene un control estricto sobre los recursos monetarios para optimizar la asignación de pagos a proveedores, terceros y otros.

1.5. Riesgo de capitalización:

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2022, la Compañía mantiene endeudamientos con entidades financieras, las que se honran oportunamente en conjunto con sus respectivos intereses

Los indicadores financieros de apalancamiento al 31 de diciembre del 2022 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2022	2021
Índice de Liquidez	0.27	1.89
Endeudamiento Activo	0.92	0.90
Endeudamiento Patrimonio	11.39	8.76
Apalancamiento	12.39	9.76
Capital de trabajo	(US\$ 5,212,075.33)	US\$ 1,593,274.69

El indicador "*capital de trabajo*" refleja insuficiencia actual de activos para cubrir con las obligaciones a corto plazo, es decir que por cada US\$ 1.00 de deuda, la Compañía tiene US\$ 0.27 para cubrir dicha obligación. La Dirección mantiene un control estricto sobre los recursos monetarios. Para el año 2023, la Administración, seguirá aplicando controles estrictos con el fin de mejorar los indicadores financieros de la Compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

F. EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Caja chica		500.00	500.00
Bancos locales	(1)	43,096.17	119,252.29
Transferencia entre bancos		-	1,500.00
		43,596.17	121,252.29

(1) Corresponde a fondos mantenidos en cuentas corrientes en varios bancos, estos valores son de libre disponibilidad. A continuación, el detalle de los saldos de cada una de las cuentas bancarias:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Banco Amazonas S.A.		38,785.53	117,749.63
Banco Pichincha C.A.		2,594.37	1,022.55
Banco de la Producción S.A.		1,716.27	480.11
Produbanco			
		43,096.17	119,252.29

G. ACTIVOS FINANCIEROS:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Activos financieros disponible para la venta	(1)	118,485.99	218,485.99
Clientes relacionadas	(2)	252,125.00	131,105.00
Otras cuentas por cobrar	(3)	28,409.53	22,275.97
		399,020.52	371,866.96

(1) Corresponde a lo siguiente:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Parque de La Paz	(i)	118,485.99	118,485.99
Oficina Fideicomiso Ximatrust	(ii)	-	100,000.00
		118,485.99	218,485.99

(i) Corresponde a dos Notas de Crédito, (1) US\$ 115,985.99 y (2) US\$ 5,000.00; con fecha de marzo del 2005, otorgada por Parque de la Paz (Camposantos del Ecuador S.A. Campoecuador), que podrán ser usadas total o parcialmente por Prozonas o a quien se las endose, para cancelar productos en el Parque de la Paz.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

G. ACTIVOS FINANCIEROS: (Continuación)

- (ii) Suscribimos el 7 de junio de 2021 un acuerdo de Compraventa de Derechos Fiduciarios de Beneficiario con la compañía Procash S.A., donde ésta última vende de forma irrevocable a favor de Prozonas la totalidad de sus derechos dentro del Fideicomiso XIMATRUST por US\$ 100,000.00.

Mediante escritura pública de fecha 25 de enero del 2022, se realizó la venta de los bienes inmuebles del Fideicomiso.

Con la venta de los derechos fiduciarios, realizamos canje con la compañía MAQUINARIAS & EQUIPOS CONSTRU-MINAS MAQCOMINAS S.A. como parte de pago de dos facturas por construcción del Proyecto Villa Ensueño. La venta se la realizó a nombre del Sr. Raúl Calderón (realizaba alquiler de maquinarias a MAQCOMINAS) por instrucciones de nuestro proveedor MAQCOMINAS, esto por cruce de cuentas pendientes que mantenía con su acreedor.

- (2) Ver la **Nota BB**, numeral (4).

- (3) Incluye principalmente US\$ 12,142.99 de préstamos empleados.

H. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Crédito tributario IVA	(1)	60,315.24	187,905.05
Crédito tributario RTA	(2)	44,124.17	45,412.19
		104,439.41	233,317.24

- (1) Corresponde a crédito tributario de retención IVA clientes.

- (2) Al 31 de diciembre del 2022, corresponde al crédito tributario a favor de la Compañía, obtenido posterior a la liquidación del impuesto a la renta 2022. Ver proceso de liquidación del impuesto a pagar en la **Nota AA**, numeral (1) (i).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

I. CONSTRUCCIONES EN PROCESO:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
<u>Brisas 2:</u>			
Terreno Solfo	(1)	-	1,500,000.00
Impuestos y permisos	(2)	46,241.55	45,757.58
Mejoras terreno Solfo	(3)	176,347.14	108,869.04
		222,588.69	1,654,626.62
<u>Villa Ensueño:</u>			
Mejoras terreno Villa Ensueño	(4)	1,016,526.30	898,976.58
Impuestos y permisos	(5)	106,661.95	89,476.17
		1,123,188.25	988,452.75
		1,345,776.94	2,643,079.37

- (1) Corresponde a terreno adquirido a los hermanos Pinela según escritura pública número 20200901055P03609, de Compraventa de Cuotas partes y Derechos, y Acciones Hereditarios del 10 de noviembre del 2020, terreno conocido como Solfo o María Rosita ubicado en la manzana número 434, en la parroquia Pascuales Urbano (antes parte de la parroquia Tarqui), de Guayaquil, provincia del Guayas con código catastral número 48-0434-002-0-0-0.

El precio de la venta de las cuatro cuotas y media (de las seis cuotas que conforman el inmueble) de la propiedad del inmueble objeto de la compraventa es de **US\$ 1,125,000.00** (25% del precio US\$ 285,250.00 pagaderos mediante cheques certificados y el 75% restante US\$ 843,750.00 la Compañía entregará garantía bancaria). Mediante escritura pública número 20210901055P01489 Ampliación y Rectificación de Compraventa de Derechos y Acciones Hereditarias sobre cuotas de un inmueble de fecha 29 de marzo del 2021, la Compañía adquirió una cuota y media (restante sobre las seis), código catastral número 048-0434-002-0-0-0-1 por **US\$ 375,000.00**.

Mediante escritura pública, se constituyó el fideicomiso mercantil de administración y tenencia de bienes denominado "**FIDEICOMISO BRISAS 2**", el 10 de febrero del 2022. Ver la **Nota L**, numeral (3).

- (2) Incluye principalmente: US\$ 16,886.25 por el pago de alcabalas terreno Solfo M.I. Municipio de Guayaquil, US\$ 9,687.50 por la factura de trámites realizados asesoría legal y US\$ 419,54 pago de impuestos prediales terreno SOLFO año 2022.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

I. CONSTRUCCIONES EN PROCESO: (Continuación)

(3) Incluye principalmente: US\$ 140,163.13 MAQUINARIAS & EQUIPOS CONSTRU-MINAS MAQCOMINAS S.A. por trabajos de relleno de terreno de tierra, excavación, corte y compensación con material en sitio de relleno compactado con material importado; US\$ 11,827.50 BORLETI S.A. por estudio de suelo y avance de obra de mejoras al terreno; y, US\$ 6,779.00 INMOBILIARIA JOALPA S.A. por densidades de campo, clasificación de suelo, traslado de campo entre otros trabajos de los proyectos.

(4) Incluye principalmente: US\$ 357,957.87 YAGLODVIAL S.A. avance de obra según planilla por ejecución de primera fase del movimiento de tierras; US\$ 355,338.20 CONSTRUCTORA MIELES Y MIELES CIA. LTDA. por contrato de construcción cerramiento perimetral y garita principal, y construcción de villas según contrato de construcción y otros trabajos según contratos y órdenes de trabajo; y, US\$ 162,329.92 MAQUINARIAS & EQUIPOS CONSTRU-MINAS MAQCOMINAS S.A.

(5) Incluye principalmente US\$ 16,649.70 pagos de impuestos municipales.

J. PROPIEDADES Y EQUIPO:

Movimiento del año 2022:

	Saldo al 01/01/2022		Adiciones		Saldo al 31/12/2022
Muebles y enseres	28,578.84	(1)	2,318.00		30,896.84
Equipos de oficina	6,840.00		-		6,840.00
Equipos de computación	62,203.73	(2)	4,760.80		66,964.53
Vehículos	36,274.14		-		36,274.14
Equipos de comunicación	2,199.85		-		2,199.85
Equipos de seguridad	611.75		-		611.75
Instalaciones	19,162.76		-		19,162.76
	155,871.07		7,078.80		162,949.87
Depreciación acumulada	(86,188.97)		(16,510.64)		(102,699.61)
	69,682.10		(9,431.84)		60,250.26

(1) Corresponde a compra de dos aires acondicionados proyecto Villa Ensueño.

(2) Corresponde a compra de laptops y cámaras de seguridad para garita proyecto Villa Ensueño.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

J. PROPIEDADES Y EQUIPO: (Continuación)

Movimiento del año 2021:

	Saldo al 01/01/2021	Adiciones	Saldo al 31/12/2021
Muebles y enseres	24,507.69	4,071.15	28,578.84
Equipos de oficina	2,240.00	4,600.00	6,840.00
Equipos de computación	50,704.80	11,498.93	62,203.73
Vehículos	890.21	35,383.93	36,274.14
Equipos de comunicación	2,045.85	154.00	2,199.85
Equipos de seguridad	611.75	-	611.75
Instalaciones	11,262.76	7,900.00	19,162.76
	92,263.06	63,608.01	155,871.07
Depreciación acumulada	(78,919.69)	(7,269.28)	(86,188.97)
	13,343.37	56,338.73	69,682.10

K. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES:

Corresponde a préstamo otorgado a compañía relacionada. Detalle a continuación:

Empresa	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés	Al 31 de diciembre del	
				2022	2021
Soroa S.A.	30/12/2021	14/12/2024	7.50% (1)	-	82,651.08
				-	82,651.08

(1) La Compañía durante el año 2022, canceló el saldo de su obligación.

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Derechos fiduciarios Fideicomiso Alvar	(1)	1,453,749.82	1,453,749.82
Derechos fiduciarios Fideicomiso Ónix	(2)	5,320,482.09	5,320,484.60
Derechos fiduciarios Fideicomiso Brisas Dos	(3)	1,500,000.00	-
Aporte Fideicomiso Villa Ensueño Uno	(4)	3,616.56	1,939.33
Flujo Proyecto Villa Ensueño Uno	(7)	1,732,328.01	-
Aporte Fideicomiso Villa Ensueño Dos	(5)	1,666.02	1,867.47
Flujo Proyecto Villa Ensueño Dos	(7)	65,198.66	-
Aporte Proyecto Town Plaza	(6)	93,327.64	83,815.00
		10,170,368.80	6,861,856.22

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

- (1) El Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "FIDEICOMISO ALVAR", fue constituido mediante escritura pública el 1 de octubre del 2012, entre MELKITIN S.A. como "Constituyente y/o Beneficiario Principal" y la compañía Administradora de Fondos FODEVA S.A. FODEVASA como "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.

La compañía Inmobiliaria FI-112 S.A. se adhirió al Fideicomiso ALVAR como constituyente Adherente y/o Beneficiario Secundario mediante escritura pública de fecha 15 de octubre del 2012 y aportó los siguientes bienes inmuebles que forman parte del patrimonio autónomo: Solar número 9 de 2,726.99 mts², código predial número 3-1-17-2-9-000-000-00; y, Solar número 10 de 3,081.14 mts², código predial número 3-1-17-2-10-000-000-00, de la Urbanización El Río, ubicada en la parroquia La Puntilla del cantón Samborondón, provincia del Guayas. El área total de los dos solares es de 5,808.13 mts².

Los bienes aportados por el constituyente adherente están valorados en **US\$ 1,452,032.50**, valoración que fue proporcionada por Inmobiliaria FI-112 S.A. "Constituyente Adherente" y aceptada por MELKITIN S.A. "Beneficiario Principal". El constituyente adherente y/o beneficiario secundario, la fiduciaria entrega a título de Comodato Precario, a custodia y tenencia del inmueble aportado al fideicomiso, a la compañía Melkitin S.A. quien responderá ante la fiduciaria y ante terceros por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al inmueble fideicomitado.

Mediante escritura pública de fecha 9 de noviembre del 2012, la compañía FI-112 S.A., cedió el 100% de sus derechos fiduciarios de beneficiario a título de compraventa a el beneficiario principal a la compañía MELKITIN S.A. sobre el FIDEICOMISO ALVAR por el precio de **US\$ 1,452,032.50**. El precio que pagó el Cesionario a favor del Cedente fue: en calidad de arras como parte del precio **US\$ 500,000.00** a la firma del contrato, el saldo **US\$ 952,032.50** cancelados en un solo pago más el 7% de interés anual a un año plazo.

Mediante escritura pública de fecha 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. Comparecieron: Melkitin S.A. "Constituyente y/o Beneficiario Principal"; Administradora de Fondos FODEVA S.A. FODEVASA "Fiduciaria sustituida"; Sr. Pedro Manuel Valeriano Pérez Rendón "Interventor de FODEVESA"; y, Laude S.A. Laudes Administradora de Fondos y Fideicomisos "Fiduciaria Sustituida".

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Mediante escritura pública de fecha 8 de noviembre del 2013, se dejó constancia de pago, terminación de pacto comisorio, registro y demás declaraciones que otorgaron las compañías Inmobiliaria FI-112 S.A., Melkitin S.A. y el Fideicomiso ALVAR, debidamente representado por su fiduciaria y representante legal, LAUDE S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos. Mediante escritura pública de fecha 18 de diciembre del 2013, se realizó la Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "FIDEICOMISO ALVAR", entre Melkitin S.A. "Beneficiaria Cedente"; PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "Beneficiaria Cesionaria"; y LAUDE S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Melkitin S.A. cede y transfiere a Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., el 100% de los derechos fiduciarios de Beneficiario en el Fideicomiso ALVAR, el precio de la cesión fue pactado por ambas partes mediante la celebración de un documento privado, por lo que El Fideicomiso y la Fiduciaria quedan libres de cualquier responsabilidad sobre dicho acuerdo. En el año 2014, se aportó al Fideicomiso US\$ 2,104.58 correspondiente a pago de impuestos prediales del año 2014 de los códigos catastrales número: 3117209 y 3117210.

En enero 1 del 2019, se realizó ajuste del Valor Patrimonial Proporcional (VPP) por US\$ 81,072.34 por concepto de conversión de NIIF para las PYMES a las NIIF completas, quedando al 31 de diciembre del 2019 US\$ 1,453,755.68

En diciembre del 2020, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 5.86**.

Información Financiera del "Fideicomiso Alvar":

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2022	2021
Activo Corriente	1,717.32	1,717.32
Activo No Corriente	1,452,032.50	1,452,032.50
Total de activo	1,453,749.82	1,453,749.82
Pasivo		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
Total de Pasivo	-	-
Patrimonio		
Capital	1,453,749.82	1,453,749.82
Resultados acumulados	-	-
Total de Patrimonio	1,453,749.82	1,453,749.82
Total Pasivo + Patrimonio	1,453,749.82	1,453,749.82

100%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

- (2) Mediante escritura pública de fecha 29 de enero del 2020, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "**FIDEICOMISO ONIX**", PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. como "Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS como "Fiduciaria". El objeto del Fideicomiso es administrar el bien a ser aportado al patrimonio autónomo y los que se aporten en el futuro o se adquieran posteriormente.

El objeto del fideicomiso no incluye, en ningún caso, la promoción inmobiliaria ni la construcción de inmuebles para su comercialización, no desarrollará ninguna actividad, ni operará ningún negocio en marcha y no realizará actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, ni de prestación de servicios. Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. en su calidad de Constituyente y/o Beneficiaria, transfirió a título del fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo **US\$ 2,000.00** como aporte para la apertura de una cuenta corriente por parte del fideicomiso.

Mediante escritura pública de Compraventa celebrada el 5 de febrero del 2020, la **COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A. (HERMANOS ABBUD accionistas)** transfirió el dominio del bien inmueble solar 0-1-2, manzana 416, ubicado en la parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui), de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, código catastral número 48-0416-001-2-0-0-1, con matrícula inmobiliaria número 516166, total de área aproximada de 20,161.19 mts², al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil irrevocable de Administración denominado FIDEICOMISO ONIX por **US\$ 5,318,487.10**.

La forma de pago se realizará de la siguiente manera: A la firma de la escritura de compraventa PROZONAS entregó un **cheque certificado** por **US\$ 1,063,697.42**, el saldo **US\$ 4,254,789.68** será cancelado **según la tabla de pagos** que indica la presente escritura por lo que, a efectos de instrumentar las obligaciones de pago, ha suscrito un **pagaré no a la orden** a favor de la **COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.** por el valor de **US\$ 4,254,789.68**. A continuación, tabla de pagos concretada la venta:

<u>Fecha de pago</u>	<u>Monto US\$</u>
A la firma de la escritura de venta	1,063,697.42
05 febrero del 2021	500,000.00
05 febrero del 2022	1,251,596.56
05 febrero del 2023	1,251,596.56
05 febrero del 2024	1,251,596.56
	<u>5,318,487.10</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)No concretada la venta aplicaría compensación de créditos:

- Pagos de PROZONAS a favor de la COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

<u>Fecha de pago</u>	<u>Monto US\$</u>
05 febrero del 2021	500,000.00
05 febrero del 2022	1,045,808.93
05 febrero del 2023	1,045,808.93
05 febrero del 2024	1,045,808.93
	<u>3,637,426.79</u>

- Pagos de los HERMANOS ABBUD a favor de la COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

<u>Fecha de pago</u>	<u>Monto US\$</u>
05 febrero del 2021	-
05 febrero del 2022	205,787.63
05 febrero del 2023	205,787.63
05 febrero del 2024	205,787.63
	<u>617,362.89</u>

En diciembre del 2022, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 2.51**.

Información Financiera del "Fideicomiso Ónix":

<u>Activo</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activo Corriente	1,995.00	1,997.50
Activo No Corriente	5,318,487.10	5,318,487.10
<u>Total de activo</u>	<u>5,320,482.10</u>	<u>5,320,484.60</u>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
<u>Total de Pasivo</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Patrimonio</u>		
Capital	5,320,482.10	5,320,484.60
Resultados acumulados	-	-
<u>Total de Patrimonio</u>	<u>5,320,482.10</u>	<u>5,320,484.60</u>
<u>Total Pasivo + Patrimonio</u>	<u>5,320,482.10</u>	<u>5,320,484.60</u>

100%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

(3) Mediante escritura pública de Constitución, el 10 de febrero del 2022, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente" y/o "La Beneficiaria" y/o "La Comodataria" y LAUDE S.A. LAUDES ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración y Tenencia de Bienes denominado "**FIDEICOMISO BRISAS 2**", cuyo objeto es constituir un patrimonio autónomo que permita al "Fideicomiso" por la interpuesta persona de "La Fiduciaria" y como tal Representante Legal, la administración del "Bien" a ser aportado al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento, y los que se aporten en el futuro o se adquieran posteriormente. También podrá y deberá celebrar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para comprar, vender, adquirir, aportar a título de fideicomiso mercantil, ceder, transferir, preñar, hipotecar, dar en dación en pago los bienes del patrimonio autónomo, otorgar garantías a favor de "La Constituyente" y/o "La Beneficiaria", que solicite (dichas gestiones serán comunicadas mediante cartas de instrucciones a La Fiduciaria por parte de La Beneficiaria).

El objeto del Fideicomiso no incluye, en ningún caso, la promoción inmobiliaria ni la construcción de inmuebles para su comercialización. El presente Fideicomiso no desarrollará ninguna actividad empresarial, ni operará ningún negocio en marcha y no realizará actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, ni de prestación de servicios.

El Proyecto Inmobiliario y/o "**BRISAS DE LA PERLA 2**", consiste en la lotización, urbanización, y construcción de las "Unidades Inmobiliarias", que se desarrollarán sobre el inmueble que se aporta bajo este instrumento. El referido proyecto inmobiliario será desarrollado y ejecutado directamente y bajo la exclusiva responsabilidad de PROZONAS, y dicho desarrollo está contemplado por etapas.

Los bienes aportados consisten en dos solares adquiridos a los hermanos Pinela según escritura pública número 20200901055P03609 y 20210901055P01489, de Compraventa de Cuotas partes y Derechos, y Acciones Hereditarios del 10 de noviembre del 2020 y 29 de marzo del 2021, respectivamente. Terreno conocido como Solfo o María Rosita ubicado en la manzana número 434, en la parroquia Pascuales Urbano (antes parte de la parroquia Tarqui), de Guayaquil, provincia del Guayas con código catastral número 048-0434-002-0-0-0 y 048-0434-002-0-0-0-1. El **avalúo del inmueble aportado** es de **US\$ 1,500,000.00**. (Este terreno estaba en 2021 como construcciones en proceso) Ver la **Nota H**, numeral (1).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)**Información Financiera del "Fideicomiso Brisas Dos":**

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2022	2021
Activo Corriente	-	NA
Activo No Corriente	1,500,000.00	NA
Total de activo	1,500,000.00	NA
Pasivo		
Pasivo Corriente	-	NA
Pasivo No Corriente	-	NA
Total de Pasivo	-	NA
Patrimonio		
Aporte de bienes inmuebles	1,500,000.00	NA
Resultados acumulados	-	NA
Total de Patrimonio	1,500,000.00	NA
Total Pasivo + Patrimonio	1,500,000.00	NA

- (4) Mediante escritura pública de Constitución, el 4 de marzo del 2021, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "**FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO UNO**", cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dinero a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento, y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la **PRIMERA ETAPA** del Proyecto Inmobiliario que se denominará "VILLA ENSUEÑO", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

Los aportes que realice la Constituyente podrán constituir en recursos que se deriven de créditos, es decir, de los préstamos que puedan ser otorgados a favor de la Constituyente para el desarrollo de la **PRIMERA ETAPA** del Proyecto VILLA ENSUEÑO UNO (lotización, urbanización y construcción de las unidades inmobiliarias que se desarrollarán sobre el inmueble que actualmente es de propiedad del **FIDEICOMISO ONIX**, negocio fiduciario en la que PROZONAS es única constituyente y beneficiaria).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00**. En diciembre del 2021, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 60.67**.

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00**. En febrero 02 del 2022, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 322.77**.

Información Financiera del "Fideicomiso Villa Ensueño Uno":

<u>Activo</u>	Al 31 de diciembre del	
	2022	2021
Activo Corriente	1,735,944.57	503,258.89
Activo No Corriente	-	-
Total de activo	1,735,944.57	503,258.89
<u>Pasivo</u>		
Pasivo Corriente	-	501,319.56
Pasivo No Corriente	-	-
Total de Pasivo	-	501,319.56
<u>Patrimonio</u>		
Capital	4,000.00	2,000.00
Transferencias	(383.44)	(60.67)
Flujos proyecto inmobiliario	1,732,328.01	-
Total de Patrimonio	100% 1,735,944.57	1,939.33
Total Pasivo + Patrimonio	1,735,944.57	503,258.89

- (5) Mediante escritura pública de Constitución, el 4 de marzo del 2021, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "**FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS**", cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento, y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la **SEGUNDA ETAPA** del Proyecto Inmobiliario que se denominará "**VILLA ENSUEÑO**", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Los aportes que realice la Constituyente podrán constituir en recursos que se deriven de créditos, es decir, de los préstamos que puedan ser otorgados a favor de la Constituyente para el desarrollo de la **SEGUNDA ETAPA** del Proyecto VILLA ENSUEÑO DOS (lotización, urbanización y construcción de las unidades inmobiliarias que se desarrollarán sobre el inmueble que actualmente es de propiedad del **FIDEICOMISO ONIX**, negocio fiduciario en la que PROZONAS es única constituyente y beneficiaria).

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00** en marzo del 2021, como aporte inicial.

En diciembre del 2022, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 201.45**.

Información Financiera del "Fideicomiso Villa Ensueño Dos":

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2022	2021
Activo Corriente	66,864.68	1,918.54
Activo No Corriente	-	-
Total de activo	66,864.68	1,918.54
Pasivo		
Pasivo Corriente	-	51.07
Pasivo No Corriente	-	-
Total de Pasivo	-	51.07
Patrimonio		
Capital	2,000.01	2,000.01
Transferencias	(333.99)	(132.54)
Flujos proyecto inmobiliario	65,198.66	-
Total de Patrimonio	66,864.68	1,867.47
Total Pasivo + Patrimonio	66,864.68	1,918.54

- (6) Inversión en proyecto nuevo corresponde a diseño arquitectónico de villas, renders para lofts, suites y departamentos del proyecto urbanístico; colocación de 4 bases con instrumento topográfico; elaboración y publicidad en vayas nuevas; campaña de publicidad en diferentes medios de comunicación; estudio de mercado; y, mantenimiento de lona.

A continuación, detalle por proveedor:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

<u>Proveedor</u>	<u>Concepto</u>	<u>US\$</u>
Marmancoe S.A.	Campaña publicitaria	71,394.30
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	Reembolso elaboración vallas	6,500.00
Ticina Dueñas Christopher	Estudio de mercado	5,400.00
Induvallas Cía. Ltda.	Publicidad en vallas	4,800.00
Arq. Marcelo López Yépez	Diseño arquitectónico de villas	3,000.00
Murus S.A.S B.I.C	Diseño arquitectónico de renders	1,280.00
Abril Onofre Rosendo Alonso	Trabajos topográficos	433.34
Avilés Alarcón Silvana	Mantenimiento de lona para valla	400.00
Maldonado Mendoza Galo	Colocación de 4 bases con instrumento topográfico	120.00
		93,327.64

Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. y el **Ab. Diego Rafael Santos** en calidad de "gestor inmobiliario" firmaron un Acuerdo de Voluntades el 23 de diciembre del 2020, mediante el cual el Gestor conseguirá un inmueble de interés de PROZONAS, gestionará con el propietario del inmueble para proceder con la ejecución y desarrollo de un proyecto que será realizado de forma conjunta con la Promotora; también será responsable de la designación de la empresa Constructora de las obras urbanísticas y residenciales, correspondiéndole al Promotor el financiamiento y pago de los mismos. El acuerdo tendrá una vigencia de 2 años (con opción a ampliación), durante ese tiempo el proyecto debe iniciarse, su comercialización y construcción.

Por otro lado, mediante Acuerdo de Voluntades firmado entre **CARACIOLO S.A.** y Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. el 20 de agosto del 2021, las partes acordaron la fusión y posterior fraccionamiento de los inmuebles que serán aportados a un Fideicomiso que CARACIOLO S.A. y PROZONAS convendrán constituir, con la finalidad de desarrollar sobre dichos inmuebles varios proyectos inmobiliarios, entre ellos, el que se denominará "**TOWN PLAZA**". CARACIOLO S.A., propietaria de cuatro lotes de terreno ubicados en el sector FINCAS DE CASA GRANDE, km 12 1/2 avenida León Febres Cordero, parroquia Satélite, La Aurora, cantón Daule, Guayas. Las partes acuerdan dar inicio a la gestión de promoción, comercialización y en general todo tipo de actividad relacionada como objeto las preventas de las unidades inmobiliarias.

- (7) Corresponde a flujos de efectivo recibido por los fideicomisos de los promitentes clientes y compradores que posteriormente serán transferidos a PROZONAS para la ejecución y desarrollo de los proyectos. Ver la **Nota O**, numeral (1).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

M. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Proveedores	(1)	289,602.20	199,373.00
Compañías no relacionadas locales por pagar corto plazo	(2)	1,093,808.93	1,310,510.87
Cuentas por pagar compañías del exterior	(3)	2,774,481.12	-
Otras cuentas por pagar		604.62	419.83
		4,158,496.87	1,510,303.70

(1) Incluye principalmente: US\$ 89,652.47 cuentas por pagar a Constructora Miele y Miele; US\$ 72,367.08 LAUDESA; US\$ 42,120.82 Banco Amazonas S.A.; y US\$ 38,735.88 Marmanco S.A.

(2) Corresponde a la porción corriente de obligaciones a largo plazo. US\$ 1,045,808.93 por pagar a Hermanos Abbud y US\$ 48,000.00 a Procash. Ver la **Nota R**, numeral (1) (iii).

(3) Corresponde a la porción corriente de obligaciones con entidades del exterior. US\$ 2,463,523.03 por pagar a Corporación de Créditos Inmobiliarios y US\$ 310,958.09 a Bancorp. Ver la **Nota R**, numeral (1) (iii).

N. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Con la administración tributaria		8,112.79	16,349.45
Con el IESS		13,216.06	15,820.65
Por beneficios de ley a empleados		67,940.99	52,697.58
Participación trabajadores por pagar	(1)	4,842.60	2,769.80
		94,112.44	87,637.48

(1) Ver determinación en la **Nota Z**, numeral (1).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

O. ANTICIPOS DE CLIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Anticipos de clientes		101,337.21	1,406.70
Anticipos promitentes compradores Villa S1	(1)	1,732,328.01	-
Anticipos promitentes compradores Villa S2	(1)	65,198.66	-
		1,898,863.88	1,406.70

(1) Corresponde a flujos de efectivo recibido de los promitentes clientes y compradores de los proyectos Villa Ensueño Uno y Dos. Ver la **Nota L**, numeral (7).

P. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Préstamos otorgados	(1)	15,000.00	15,000.00
Otras cuentas por pagar		28,930.25	35,654.31
		43,930.25	50,654.31

(1) Corresponde a pagaré a la orden, renovado en enero 5, del 2023; Rosa Inés Parra García, a 365 días plazo y al 10% de interés anual (emitido en enero 8 del 2020 y renovado en enero del 2021).

Q. OBLIGACIONES CON OTRAS INSTITUCIONES:

	Movimiento del año 2022				Al 31 de diciembre del	
	CCI	Versel	Bancorp	ST Gallen	2022	2021
Saldo inicial		- 54,289.97	2,440.59	-	56,730.56	4,202.73
Provisión	270,976.24	61,267.68	31,467.15	5,296.54	369,007.61	368,861.89
Intereses pagados	(270,976.24)	-	(16,234.56)	-	(287,210.80)	(316,334.06)
Saldo final		- 115,557.65	17,673.18	5,296.54(1)	138,527.37	56,730.56

(1) Corresponde a la provisión de intereses por pagar a Corporación de Créditos Inmobiliarios (CCI), Versel, Bancorp y ST Gallen por los créditos recibidos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

R. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO:

	Al 31 de diciembre del	
	2022	2021
LOCALES		
Cías, no relacionadas por pagar	1,663,171.82	2,503,193.12
Cías, relacionadas por pagar	113,087.50	-
DEL EXTERIOR		
Corporación de Créditos Inmobiliarios	1,115,663.01	3,764,480.62
Versel	845,071.09	845,071.09
Bancorp	93,000.00	403,958.09
ST Gallen Management	100,000.00	-
(1)	3,929,993.42	7,516,702.92

(1) Corresponde a obligaciones con Procash, Hermanos Abbud, GEA, Corporación de Créditos Inmobiliarios S.A. (CCI), Versel Overseas Limited, Bancorp LLC y ST Gallen.

Detalle, a continuación:

Institución Financiera	Fechas de:		Tasa (%)	Al 31 de diciembre del	
	Emisión	Vto.		2022	2021
Procash S.A.	14/01/2021	14/04/2021	10.00 (i)	48,000.00	58,914.31
Hermanos Abbud	05/02/2020	05/02/2024	— (ii)	2,708,980.75	3,754,789.68
GEA	05/12/2022	24/11/2024	7.25 (ii)	113,087.50	-
CCI	22/10/2018	26/09/2023	7.25	2,463,523.03	2,463,523.05
CCI	30/01/2020	03/01/2025	7.25 (ii)	1,115,663.01	1,153,000.00
CCI	20/10/2020	04/11/2023	8.00 (ii)	-	147,957.57
Versel	09/02/2021	14/01/2026	7.25	845,071.09	845,071.09
Bancorp LLC.	28/10/2020	13/10/2023	7.50	310,958.09	310,958.09
Bancorp LLC.	15/01/2021	15/01/2024	7.50	93,000.00	93,000.00
ST Gallen	07/04/2022	06/04/2025	7.25 (ii)	100,000.00	-
				7,798,283.47	8,827,213.79
Porción corriente de las obligaciones a largo plazo:			(iii)	(3,868,290.05)	(1,310,510.87)
Obligaciones a largo plazo:				3,929,993.42	7,516,702.92

(i) Obligación fue renovada en 2021 a 90 días plazo. No ha sido renovada hasta la fecha de este informe. Durante 2022, canceló US\$ 10,914.31.

(ii) Durante 2022, la Compañía abonó US\$ 1,231,103.51; el excedente será pagadero a su vencimiento y recibió US\$ 213,087.50 de nuevos préstamos.

(iii) Ver la Nota M, numerales: (2) y (3).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

S. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Banco	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés %	Valor del Préstamo	Al 31 de diciembre del	
					2022	2021
Promérica (Produbanco)	08/12/2021	12/04/2024	9.76	31,089.36	21,584.11	31,089.36
Pichincha	09/12/2022	07/06/2023	9.47	700,000.00	700,000.00	-
					721,584.11	31,089.36
				Porción corriente:	(710,325.04)	(9,378.40)
				Largo plazo:	11,259.07	21,710.96

Durante el año 2022, la Compañía recibió US\$ 2,698,356.16 de obligaciones financieras y pagó US\$ 2,007,986.41.

T. PROVISIONES POR BENEFICIOS SOCIALES A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Jubilación patronal	(1)	66,340.86	-
Indemnización por desahucio	(2)	31,515.29	3,826.55
		97,856.15	3,826.55

(1) El movimiento de la provisión para jubilación patronal de acuerdo al estudio actuarial, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del
	2022
Saldo inicial	57,187.66
Provisión estimada	12,206.86
Pérdida actuarial reconocidas en el ORI	(3,053.66)
Saldo final (implementación NIC 19) [Ver Nota U (3)]	66,340.86

(2) El movimiento de la provisión para la bonificación por desahucio de acuerdo al estudio actuarial, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre del
	2022
Saldo inicial	25,700.05
Provisión estimada	5,813.46
Ganancia actuarial reconocidas en el ORI	1.78
Saldo final (implementación NIC 19) [Ver Nota U (3)]	31,515.29

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

T. PROVISIONES POR BENEFICIOS SOCIALES A EMPLEADOS: (Continuación)

La Compañía ha implementado la sugerencia del actuario, de registrar las provisiones de jubilación (US\$ 66,340.86) y desahucio (US\$ 27,688.74) con resultados acumulados. Ver la **Nota U**, numeral (3).

Estas estimaciones fueron calculadas mediante estudio actuarial, quienes aplicaron el Método de Unidad de Crédito Proyectada (PUC), el cual consiste en determinar el valor presente de las obligaciones por beneficio definido, y cuando proceda, el costo por servicios y el costo de los servicios pasados. A continuación, detallamos las hipótesis actuariales y las variables demográficas aplicadas para el cálculo:

Hipótesis Actuariales:	2022
Tasa de descuento:	8.43%
Tasa de incremento salarial:	1.50%
Tabla de mortalidad:	IESS 2018

Variables Demográficas:	2022
Números de trabajadores:	29
Entre 10 y 15 años:	6
Menor de 10 años:	23
Edad promedio en años:	38
Tiempo de servicio promedio en años:	5

U. PATRIMONIO:

- Capital social:** Corresponde al capital suscrito de US\$ 999,274.00 dividido en 999,274 acciones ordinarias y nominativas por un valor de US\$ 1.00 cada acción. Sus accionistas son: Grupo Empresarial Amazonas S.A. titular de 999,266 acciones y Golden South Group LLC., titular de 8 acciones.
- Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir un porcentaje no menos del 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.
- Resultados acumulados:** Corresponde a los saldos de resultados de años anteriores. Para el año 2022, es una pérdida acumulada de US\$ 37,749.79.

En el año 2022, la Compañía ajustó con resultados acumulados la implementación de la NIC 19 por **US\$ 94,029.60** conforme lo sugerido por su actuario. Ver la **Nota T**.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

V. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Prestación de servicios	(1)	2,235,000.00	2,100,000.00
Otros ingresos		4,085.08	59,149.68
		2,239,085.08	2,159,149.68

(1) Corresponde al servicio de promotor inmobiliario de los proyectos de sus clientes. Incluye US\$ 2,165,000.00 servicios a compañías relacionadas. Ver la **Nota BB**, numeral (1).

W. GASTOS DE VENTA:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Sueldos, salarios y demás remunerac.		202,194.71	220,705.65
Aportes a la seguridad social		39,962.98	44,755.55
Beneficios sociales e indemnizaciones		32,718.23	27,175.04
Honorarios, comisiones y dietas		-	1,087.78
Promoción y publicidad		177,746.49	311,647.46
Gastos de gestión		775.00	739.63
Otros gastos		176.00	2,603.71
		453,573.41	608,714.82

X. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Sueldos, salarios y demás remuneraciones		325,358.69	313,077.38
Aportes a la seguridad social		63,817.01	60,400.31
Beneficios sociales e indemnizaciones		83,477.78	65,100.35
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales		76,055.54	65,611.10
Mantenimiento y reparaciones		9,408.62	31,652.01
Arrendamiento operativo		68,390.15	52,637.60
Notarios y registradores de la propiedad		48,507.01	74,681.56
Impuestos, contribuciones y otros		47,509.12	44,612.17
Depreciaciones		16,510.64	7,269.28
Asesorías		415,123.54	342,741.46
Otros gastos	(1)	123,177.90	102,153.51
		1,277,336.00	1,159,936.73

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

X. GASTOS ADMINISTRATIVOS: (Continuación)

(1) Incluye principalmente: US\$ 20,200.00 otros servicios de asesoría; US\$ 18,318.40 afiliaciones y suscripciones; US\$ 15,493.54 gastos de gestión; US\$ 15,132.04 servicios básicos; US\$ 15,063.33 fotocopias, formularios y otros; US\$ 14,106.84 servicios prestados; y, US\$ 9,192.43 gastos de suministros.

Y. GASTOS FINANCIEROS:

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Intereses pagados	(1)	460,784.84	444,956.47
Impuesto a la salida de divisas	(2)	9,246.45	17,540.00
Gastos bancarios		1,858.02	1,986.30
		471,889.31	464,482.77

(1) Corresponde a gastos de interés: US\$ 203,313.65 Corporación de Créditos Inmobiliarios; US\$ 153,707.69 obligaciones financieras Banco pichincha y Produbanco; US\$ 61,267.68 Versel; US\$ 31,467.15 Bancorp; US\$ 7,716.17 Procash; US\$ 1,812.50 ST Gallen; y, US\$ 1,500.00 Rosa Parra.

(2) Pagos de los préstamos con instituciones financieras del exterior.

Z. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN UTILIDAD:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. A continuación, se detalla la base para el cálculo correspondiente.

		Al 31 de diciembre del	
		2022	2021
Utilidad del ejercicio:		32,283.99	18,465.34
15% de participación a trabajadores	(1)	(4,842.60)	(2,769.80)
Utilidad antes de IR		27,441.39	15,695.54

(1) Ver la Nota N, numeral (1).

AA. IMPUESTO A LA RENTA:

El impuesto a la renta se lo calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada, y se carga como gastos del período en que se genera.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

AA. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

Las normas tributarias vigentes en el país establecen, que las sociedades constituidas en el país, así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, tarifa que se mantiene fija desde el año 2018, según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e Inversiones. Durante el ejercicio económico 2022, la Compañía no reporta accionistas domiciliados en paraísos fiscales.

Para la liquidación del impuesto a la renta, se registra un pasivo y un gasto por concepto de este impuesto. Al momento del pago, se descuenta del impuesto por pagar, el crédito tributario por retenciones en la fuente recibidas de clientes del año 2022. A continuación se detalla la base para el cálculo correspondiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2022	2021
Utilidad después de participación a trabajadores	27,441.39	15,695.54
(+) Gastos no deducibles	42,148.18	41,676.08
Base imponible:	69,589.57	57,371.62
Impuesto a la renta causado 25% (1)	17,397.39	14,342.90

(1) A continuación, el proceso de la liquidación del impuesto a la renta:

Liquidación del impuesto a pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2022	2021
Impuesto causado	17,397.39	14,342.90
Retenciones del ejercicio	(61,521.56)	(59,755.09)
Impuesto por pagar (i)	(44,124.17)	(45,412.19)

(i) Ver la Nota H, numeral (2).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

BB. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**1. Prestación de servicios:**

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2022		2021
	Valor	No. Trans.	Valor
Fideicomiso Ribera del Daule	1,365,000.00	13	1,470,000.00
Fideicomiso Brisas	325,000.00	13	550,000.00
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	225,000.00	1	80,000.00
Citybox Mini Bodegas C.A.	250,000.00	1	-
Ver la Nota V (1)	2,165,000.00	28	2,100,000.00

2. Contratación de servicios:

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2022		2021
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	330,000.00	11	240,000.00
Citybox Mini Bodegas C.A.	8,999.64	12	6,919.69
	338,999.64	23	246,919.69

3. Gastos:

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2022		2021
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	4,784.71	13	6,645.82
Simón Parra Boyd	25,000.00	10	27,500.00
	29,784.71	23	34,145.82

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

BB. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**4. Cuentas por cobrar:**

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Fideicomiso Ribera del Daule	-	105,892.50
Fideicomiso Brisas Citybox Mini Bodegas C.A.	-	25,212.50
Ver la Nota G (2)	252,125.00	-
	252,125.00	131,105.00

5. Cuentas por pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2022	2021
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	41,887.55	59,000.00
Citybox Mini Bodegas C.A.	15,350.22	14,907.80
	57,237.77	73,907.80

6. Préstamos por pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2022	2021
Colcordes S.A.	35,000.00	-
	35,000.00	-

7. Remuneraciones del personal clave:

Las remuneraciones del personal gerencial clave se reconocen como gastos del período. A continuación, el resumen de las remuneraciones percibidas por el personal gerencial clave:

	Al 31 de diciembre del	
	2022	2021
Sueldos y salarios	60,000.00	60,000.00
Bonificaciones, comisiones	5,098.00	-
Beneficios sociales	10,398.00	10,398.00
	75,496.00	70,398.00

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

CC. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2022, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el **exterior**, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a **US\$ 3,000,000**, deben 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 compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el **exterior**, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los **US\$ 15,000,000** deben presentar adicionalmente al Anexo mencionado en el primer párrafo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Los montos mencionados, aplican para transacciones con partes relacionadas locales siempre que éstas cumplan uno de los requisitos establecidos en la normativa referente a precios de transferencia en el Ecuador.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el 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.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

La Compañía no tiene la obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni Informe Integral de Precios de Transferencia, debido a que, durante el año 2022, no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación, por lo tanto, no ha contratado la elaboración del mencionado informe.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2022 (Expresadas en US Dólares)

DD. LITIGIOS LEGALES Y CONTINGENCIAS:

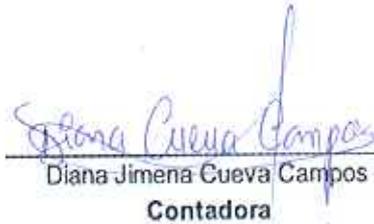
No mantenemos procesos judiciales como actores ni demandados ni, a nuestro mejor criterio, tenemos ninguna exposición legal que pueda afectar nuestras actividades.

EE. EVENTOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el período terminado al 31 de diciembre del 2022.



Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General



Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Informe de auditoría a los Estados Financieros de

**PROMOTORA INMOBILIARIA
PROZONAS S.A.**

Año terminado
Al 31 de diciembre del 2023

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros
Años terminados al 31 de diciembre del 2023

ÍNDICE DE CONTENIDO	Página
SECCIÓN I: INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
Dictamen de los auditores independientes	1 – 4
SECCIÓN II: ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS	
Estados de situación financiera	5
Estados de resultado integral	6
Estados de cambios en el patrimonio	7
Estados de flujos de efectivo	8 – 9
Notas a los estados financieros	10 – 57

ABREVIATURAS UTILIZADAS:

<i>IASB</i>	-	<i>International Accounting Standards Board</i>
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
No.	-	Número
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América

SECCIÓN I

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Ciudad

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2023 y el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluye un sumario de las principales políticas contables.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2023, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento para la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades, de acuerdo con esas normas, se describe más adelante en la sección de "*Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (*IESBA* por sus siglas en inglés) y hemos cumplido las otras responsabilidades éticas que se establecen en el Código de Ética del Contador Ecuatoriano y en la normativa que, al respecto, rige en la República del Ecuador. Creemos que la evidencia de auditoría obtenida, nos provee base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Otra Información

4. La Administración es responsable de la otra información, la que comprende el «Informe anual de Gerencia» correspondiente al período 2023.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Guayaquil

Ciudad del Río, Puerto Santa Ana
Edif. The Point, Piso 25, Of. 2509
Telf: +593(4) 3728370 +593(98) 2264172

Quito

Avenida Pampite y Darío Donoso
Edif. Officenter, Piso 3, Of. 306; Cumbayá
Telf: +593(2) 2894341 +593(98) 2270690

Con relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información; y al hacerlo, considerar si existe incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe incorrección material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que realizamos, concluimos que existe incorrección material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar sobre este respecto.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

5. La Administración de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF y de la implementación de los controles internos necesarios, que permitan la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es la responsable de determinar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados con el negocio en marcha y usando la base contable de «Negocio en marcha», a menos que se intente liquidar la Compañía o cesar operaciones o no tiene otra alternativa real que hacerlo.
7. Los encargados de la Administración son los responsables de supervisar el proceso sobre reportes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros

8. El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable de si, los estados financieros de la Compañía, tomados en conjunto, están libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error y emitir el informe del auditor donde se incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte las incorrecciones materiales, de existir. Las incorrecciones se pueden originar por fraudes o errores y se consideran materiales si, individualmente o en su agregado, pueden influenciar en las decisiones económicas de los usuarios que toman como referencia estos estados financieros.
9. Como parte de una auditoría conducida de acuerdo con las NIA, utilizamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional, durante la ejecución de la auditoría. También:
 - Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error y diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, obteniendo evidencia de auditoría suficiente y apropiada, para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material resultante de fraude, es mayor del que se origina en un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionadas, tergiversaciones o que superó al control interno.

- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones correspondientes realizadas por la Administración.
- Evaluamos lo apropiado de las bases contables utilizadas por la Administración, considerando el principio de negocio en marcha y sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no incertidumbre material relacionada con eventos o con condiciones que puedan crear dudas importantes sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar condiciones para que la Compañía no pueda continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, estructura y contenido general de los estados financieros, incluyendo revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes, de manera que se logre la presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y cronograma planeados para la auditoría y los hallazgos significativos determinados en la auditoría, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la ejecución de nuestra auditoría.

También proporcionamos a la Administración de la Compañía, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes, en relación con nuestra independencia y les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente puedan hacer pensar que afecta nuestra independencia; y de ser el caso, las seguridades adoptadas.

Informe sobre los requerimientos legales y regulatorios:

10. De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI), es responsabilidad del auditor externo incluir en su informe de auditoría a los estados financieros, una opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía auditada. Para el efecto, la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 y sus reformas, emitidas por el director del Servicio de Rentas Internas (SRI), establece las Normas para la Elaboración y Presentación del Informe de Cumplimiento Tributario y sus Anexos.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento tributario se basa en la revisión de los anexos que para el efecto emite el SRI y cuya fecha de presentación del informe y anexos es hasta el 31 de julio del 2024, conforme al noveno dígito del RUC del auditado. A la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, el SRI no ha publicado dicha información, por lo que emitiremos nuestra opinión al respecto, en un informe por separado.

OHM & Co.

25 de marzo del 2024
Guayaquil, Ecuador
RNAE – 833



Chafick Mahauad
Representante Legal

SECCIÓN II

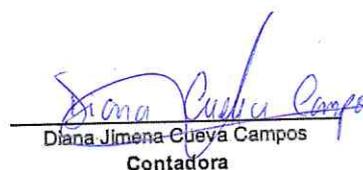
NOTAS Y ESTADOS FINANCIEROS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Expresado en USDólares)

5

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2023	2022
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo	F	241,568.25	43,596.17
Activos financieros	G	570,359.05	399,020.52
Servicios y otros pagos anticipados	H	283,444.57	31,585.25
Activos por impuestos corrientes	I	228,738.05	104,439.41
Construcciones en proceso	J	2,759,316.67	1,345,776.94
		4,083,426.59	1,924,418.29
Activo no corriente			
Propiedades y equipos	K	49,555.88	60,250.26
Activos intangibles		7,634.53	1,802.97
Activos por impuestos diferidos		19,974.22	-
Otros activos no corrientes	L	9,103,349.71	10,170,368.80
		9,180,514.34	10,232,422.03
TOTAL DEL ACTIVO:		13,263,940.93	12,156,840.32
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Obligaciones con instituciones financieras corto plazo	S	511.14	710,325.04
Cuentas y documentos por pagar	M	936,416.64	4,158,496.87
Otras obligaciones corrientes	N	132,807.21	94,112.44
Cuentas por pagar diversas / relacionadas		59,165.86	92,237.77
Anticipos de clientes	O	3,459,182.65	1,898,863.88
Otros pasivos corrientes	P	124,657.19	43,930.25
Obligaciones con otras instituciones	Q	16,758.83	138,527.37
		4,729,499.52	7,136,493.62
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar a largo plazo	R	2,833,431.10	3,929,993.42
Obligaciones con instituciones financieras	S	2,011,003.50	11,259.07
Provisiones por beneficios sociales a empleados	T	109,178.67	97,856.15
		4,953,613.27	4,039,108.64
Total Pasivo		9,683,112.79	11,175,602.26
Patrimonio			
Capital social	U	3,477,680.81	999,274.00
Reservas		9,669.85	9,669.85
Resultados acumulados		(27,705.79)	(37,749.79)
Otros resultados integrales		6,508.84	-
Utilidad neta del período		114,574.43	10,044.00
		3,580,828.14	981,238.06
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		13,263,940.93	12,156,840.32


Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General


Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

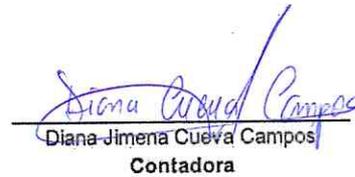
Vea notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (Expresado en USDólares)

6

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2023	2022
Ingresos por actividades ordinarias	V	2,480,371.77	2,239,085.08
Gastos de venta	W	(479,117.16)	(453,573.41)
Gastos administrativos	X	(1,407,252.90)	(1,277,336.00)
Utilidad operativa		594,001.71	508,175.67
Gastos financieros	Y	(396,930.33)	(471,889.31)
Otros gastos		(28,484.49)	(10,661.03)
Otros ingresos		13,392.74	6,678.66
Utilidad antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta		181,979.63	32,283.99
Participación a los trabajadores	Z	(27,296.94)	(4,842.60)
Gasto Impuesto a la renta corriente	AA	(60,082.48)	(17,397.39)
Impuesto a la renta diferido		19,974.22	-
Utilidad neta del período		114,574.43	10,044.00
Utilidad integral del período		114,574.43	10,044.00

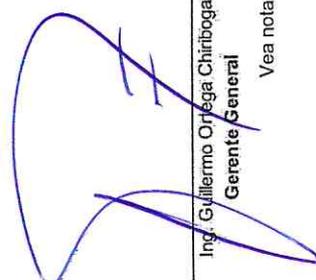

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General


Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (Expresado en USDólares)

Nota	Otros resultados integrales				Resultados acumulados			Total patrimonio
	Capital	Reserva legal	Otros superávit por revaluación (resultados actuariales)	Utilidades acumuladas	(-) Pérdidas acumuladas	Utilidad neta del periodo		
U	999,274.00	9,669.85	-	54,927.17	-	1,352.64	1,065,223.66	
	-	-	-	1,352.64	-	(1,352.64)	-	
	-	-	-	(56,279.81)	(37,749.79)	-	(94,029.60)	
	-	-	-	-	-	10,044.00	10,044.00	
Saldo al 1 de enero del 2022	999,274.00	9,669.85	-	-	(37,749.79)	10,044.00	981,238.06	
M (3)	2,478,406.81	-	-	-	-	-	2,478,406.81	
	-	-	-	-	10,044.00	(10,044.00)	-	
	-	-	6,608.84	-	-	-	6,608.84	
	-	-	-	-	-	114,574.43	114,574.43	
Saldo al 31 de diciembre del 2023	3,477,680.81	9,669.85	6,608.84	-	(27,705.79)	114,574.43	3,580,828.14	


Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General


Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Expresado en USDólares)

8

	Nota	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2023	2022
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		2,450,589.27	2,118,065.08
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(731,603.92)	(627,810.61)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(712,598.69)	(748,591.95)
Gastos financieros	Y	(396,930.33)	(287,210.80)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		609,456.33	454,451.72
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Efectivo procedentes de la venta de fideicomiso	L (8) (9)	(4,000.00)	(2,000.00)
Efectivo utilizado en aportes en fideicomisos		-	(9,512.64)
Efectivo utilizado en inversiones proyectos		(7,716.90)	(7,078.80)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	K	(11,202.81)	(5,521.11)
Adquisición de activos intangibles		(250,000.00)	-
Otras entradas (inversiones)	G (2)	(250,000.00)	-
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(272,919.71)	(24,112.55)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Financiación por préstamo a largo plazo instituciones financieras		2,500,000.00	2,698,356.16
Pagos de préstamos		(1,210,069.47)	(2,007,861.41)
Cobro financiación por préstamos otorgado a compañía relacionada		-	82,651.08
Financiación por préstamos recibido de compañías relacionadas	R (2)	110,000.00	148,087.50
Financiación por préstamos a largo plazo		-	100,000.00
Pagos de préstamos		(1,322,119.97)	(1,242,017.82)
Pagos jubilación y bonificación por desahucio	T (2)	(3,906.32)	-
Pagos intereses préstamos a largo plazo	Q	(212,468.78)	(287,210.80)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		(138,564.54)	(507,995.29)
Incremento (Disminución) neto de efectivo		197,972.08	(77,656.12)
Efectivo al inicio del período		43,596.17	121,252.29
Efectivo al final del período	F	241,568.25	43,596.17


Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General


Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

	Nota	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2023	2022
Utilidad neta del período		114,574.43	10,044.00
Impuesto a la renta	AA	60,082.48	17,397.39
Impuesto a la renta diferido		(19,974.22)	-
Participación trabajadores	Z	27,296.94	4,842.60
Utilidad antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta		181,979.63	32,283.99
Ajustes por gasto de depreciación	X	18,411.28	16,510.64
Ajustes por gasto de amortización	X	5,371.25	3,718.14
Provisión beneficios empleados (jubilación desahucio)	AA	21,837.68	-
Ajuste por medición de inversiones al método de participación patrimonial	L (4) (5) (6)	2,003.38	526.73
Provisiones intereses préstamos		221,141.67	369,007.61
Ajuste por partidas distintas al efectivo		268,765.26	389,763.12
Incremento en cuentas por cobrar clientes		(29,782.50)	(121,020.00)
Incremento en otras cuentas por cobrar		(10,042.02)	(6,133.56)
Incremento en anticipos de proveedores		(253,468.47)	(17,807.47)
Disminución (incremento) en otros activos		74,822.05	(73,819.74)
Incremento en cuentas por pagar comerciales		307,137.90	190,229.20
Disminución en otras cuentas por pagar		(1,147,451.66)	-
Incremento en beneficios empleados		-	9,869.02
Incremento en anticipos de clientes		1,136,769.20	99,930.51
Incremento (disminución) en otros pasivos		80,726.94	(48,843.35)
Cambios en activos y pasivos		158,711.44	32,404.61
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación		609,456.33	454,451.72



Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General



Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.:**Antecedentes:**

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (la Compañía) se constituyó el 11 de marzo de 1998 con el nombre FICUS - CÍRCULO INMOBILIARIO S.A. FICIMSA y fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 23 de abril de 1998, con domicilio en el mismo cantón, con un capital autorizado S/.10,000,000 y un capital suscrito de S/.5,000,000 dividido en cinco mil acciones ordinarias de S/.1,000 sucres cada una. Su constitución fue aprobada por la Superintendencia de Compañías «SC» (ahora Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros «SCVS») mediante **Resolución No. 98-2-1-1-0001681**. Desde la fecha de su constitución, la Compañía ha celebrado las siguientes reformas:

Acto		Fecha Resolución	Fecha Inscripción Registro Mercantil
Conversión y aumento de capital	(1)	12/10/2001	25/01/2002
Otras reformas	(2)	29/06/2006	26/07/2006
Aumento de capital	(3)	---	13/12/2019
Aumento de capital	(4)	---	18/12/2023

- (1) Mediante Resolución No. 01-G-IJ-0009542, la SCVC aprobó la conversión del capital de sucres a dólares de los Estados Unidos de América y el aumento de capital de US\$ 600 a US\$ 800.
- (2) Mediante escritura pública con fecha 7 de junio del 2006, se cambió de denominación social de la compañía "FICUS - CÍRCULO INMOBILIARIO S.A. FICIMSA" por "PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.".
- (3) Mediante escritura pública con fecha de 2 de diciembre del 2019, se aumentó su capital suscrito y pagado en US\$ 998,474, quedando un capital de US\$ 999,274.
- (4) Mediante escritura pública con fecha de 18 de diciembre del 2023, se aumentó su capital suscrito y pagado, quedando en US\$ 3,477,680.81.

Los accionistas son: (1) Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS con 999,266 acciones y (2) Golden South Group LLC. con 2,478,414 acciones. Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Se rige bajo las normas societarias, laborales, tributarias y por las disposiciones de los estatutos establecidos en la Constitución Su domicilio principal y su lugar de operaciones efefivas están ubicadas en la ciudad de Guayaquil.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.: (Continuación)**Moneda de presentación:**

Los estados financieros adjuntos y las unidades monetarias mencionadas en estas notas, han sido expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador.

Bases de preparación:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006.

En cumplimiento de las disposiciones establecidas por la entidad mencionada, **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** adoptó las NIIF para las PYMES en el año 2018, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2017.

Desde el año 2019, **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** adopta las NIIF.

Por la estructura y naturaleza de las operaciones, la adopción de dichas normas no tiene un efecto significativo en la presentación de sus estados financieros, por lo tanto, no es necesario realizar una re-expresión de los estados financieros comparativos.

Aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2023 que se adjuntan, fueron emitidos por la Administración con la autorización de la Gerencia, los que serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, serán aprobados sin modificación.

Medición:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2023 han sido preparados con base al costo histórico, de adquisición o nominal, excepto por: los derechos fiduciarios que se miden al método de participación y las provisiones por beneficios a empleados que se miden con base al método actuarial de costo unitario proyectado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (Continuación)

El método de la participación: es el importe que permite reconocer la parte del inversor en los resultados del período de la receptora, aumentando o disminuyendo el valor en libros de la inversión contra resultados del período del inversor.

El método actuarial de costo unitario proyectado: nos cuantifica el valor actual de las obligaciones que a un futuro de la empresa va a incurrir, se utilizan bases técnicas como tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, experiencia de la población asalariada, entre otras. A dichas bases se les aplica ajustes acordes con la realidad de la Compañía y su propia estadística.

En la **Nota B "Resumen de las políticas contables más significativas"** se explica el método aplicado para cada una de las cuentas.

Elaboración de estados financieros y reportes:

Preparamos los estados financieros a partir de los registros contables que mantenemos en nuestro sistema informático, el que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios.

Al 31 de diciembre del 2023, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluyen información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente.

Análisis de Negocio en Marcha:

La Compañía, fundada en el año 2006 se dedica a la adquisición, compra, venta, desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional. También forma parte de la asociación de promotores y viviendas del Ecuador, APIVE.

Los proyectos inmobiliarios que desarrollamos, cumplen con todas las normas y parámetros de seguridad y calidad, logrando así destacarse en el mercado inmobiliario y cumplir con uno de los sueños mas importantes de las familias ecuatorianas, la compra de un bien inmueble. Nuestros desarrollos, van desde edificios de oficinas, edificios de bodegas, desarrollos habitacionales horizontales, desarrollos de departamentos, centros comerciales, entre otros, colaborando así con la economía nacional.

Nuestra misión y visión, como promotora inmobiliaria, es lograr convertirnos en una de las más importantes de país, cumpliendo con nuestros objetivos, de una manera responsable con el público, el medio ambiente y la familia ecuatoriana.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (Continuación)

Gracias a nuestras frecuentes capacitaciones en las diferentes áreas, hemos logrado desarrollar, vender y concluir el proyecto inmobiliario denominado La Perla. Gracias a esta buena gestión, estamos avanzando con el desarrollo y comercialización de nuestros nuevos proyectos; Brisas de la Perla, Villa Ensueño y Brisas de la Perla 2".

Los principales indicadores y la evaluación de los riesgos financieros del negocio se analizan en la **Nota E "Gestión de Riesgo Financiero"**.

Uso de Estimaciones:

Los estados financieros se preparan de acuerdo con las NIIF, la que requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período.

Consideramos que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento. Sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

A continuación, mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas, que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros:

1. Instrumentos financieros:

Instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, mantenemos como activos financieros: efectivo en caja y bancos, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, cuentas por cobrar y otros; como pasivos financieros, cuentas por pagar y otros.

1.1. Activos financieros:

La presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar (cuando tiene importes de financiación significativos), inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. Realizamos la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor de adquisición o nominal. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, no hemos designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es de dólar de los Estados Unidos de América, de alta liquidez. Los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Reconocemos como tales a las inversiones que mantenemos con entidades bancarias con un plazo establecido de más de 90 días y una tasa de interés nominal fija. Reconocemos como inversiones mantenidas hasta su vencimiento cuando estas sean no derivadas y exista un acuerdo contractual, donde se establezca un plazo de vencimiento y sus pagos, siempre y cuando estos pagos sean fijos o determinables.

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva; se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro. La amortización de estos intereses y cualquiera pérdida por deterioro son reconocidas en resultados del ejercicio. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se clasifican como de corto plazo dentro del activo corriente, a las que vencerán dentro del año siguiente; las inversiones con vencimiento futuro superior a 360 días se clasifican como de largo plazo.

Cuentas por cobrar comerciales: Reconocemos como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del servicio y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura; y posteriormente, se mide ajustando la provisión para cuentas incobrables.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

La determinación del deterioro para cuentas incobrables se realiza utilizando una cuenta correctora con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio; los castigos de cartera se reversan con esa cuenta correctora.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y de acuerdo con las estimaciones de la administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Otras cuentas por cobrar: Principalmente representan cuentas por cobrar a empleados, terceros, relacionadas y otros, que se liquidan en el corto y largo plazo. Se registran al valor del desembolso realizado; para los préstamos a terceros su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado.

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada período, evaluamos alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libro del activo financiero y su valor recuperable.

En el período que se reporta, no hemos identificado indicios que existan pérdidas por deterioro en el valor de sus activos financieros.

Baja en cuentas:

Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o en su lugar, el control del mismo.

1.2. Pasivos Financieros:

Clasificamos los pasivos al momento de su reconocimiento inicial, medidos al valor razonable con cambios en resultados o al costo amortizado.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Obligaciones financieras: Registramos a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están emitidas a tasa vigentes de mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados en el rubro "*Gastos financieros*".

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Reconocemos como tales las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha recibido los fondos, bienes o servicios, según los términos contractuales: se miden inicialmente por su valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del período correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Baja en cuentas:

Los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos debe reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

2. Construcciones en proceso:

Los costos de construcción se determinan con base al costo incurrido, más los otros desembolsos necesarios para la terminación del proyecto inmobiliario. Reconocemos las obras en construcción de los proyectos: «Brisas 2» y «Villa Ensueño» dentro del activo corriente, aunque, en su caso, el período de construcción y venta supere un año.

Cuando el proyecto incluye unidades individuales, sus costos de construcción son controlados en forma individual y una vez terminadas las obras, son transferidas a los promitentes compradores y son reconocidas en el activo corriente como inventarios. Estos inventarios se liquidan contra el costo de ventas cuando se transfiere la propiedad del inmueble al comprador.

3. Propiedad, planta y equipos:

Reconocemos un activo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden: muebles y enseres, equipos de oficina, equipos de computación, vehículos, equipos de comunicación, equipos de seguridad e instalaciones; su clasificación se determina al momento de su registro inicial. Están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro, si lo hubiera. A la fecha de presentación de los estados financieros, consideramos que no existen indicios de deterioro en el valor para estos activos.

Los gastos por mantenimiento y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida útil se los registra contra resultados del período que ocurren; las mejoras que incrementan el valor o alargan la vida útil de los activos son capitalizadas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Depreciación:

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; reconocemos contra resultados del período en que ocurren. Al término de cada período, revisamos las estimaciones respecto a la vida útil de los bienes; y de ser necesario, realizamos los ajustes correspondientes. A la fecha que se reporta, las estimaciones de vida útil de los bienes son consistentes en el año anterior.

La vida útil estimada para los elementos de propiedad, planta y equipo; y, sus porcentajes de depreciación se detallan en la siguiente tabla:

ACTIVOS	AÑOS	CUOTA ANUAL
Muebles y enseres	10	10%
Equipos de oficina	10	10%
Equipos de computación	3	33%
Vehículos	5	20%
Equipos de comunicación	10	10%
Equipos de seguridad	10	10%
Instalaciones	10	10%

El importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la Compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil. La Administración ha considerado no determinar un valor residual para los elementos de propiedad, planta y equipo, dado que no espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

4. Activos por derecho de uso por arrendamiento:

Reconocemos inicialmente los activos por derecho de uso al valor presente de los pagos por los cánones de arrendamientos, utilizando una tasa activa referencial reportada en el Banco Central del Ecuador. Reconoceremos estos activos cuando los arrendamientos individuales anuales superen el 1% del total de activos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

5. Derechos fiduciarios:

Se registran inicialmente al costo de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste se realiza con base a los estados financieros proporcionados por la Administradora de los Fideicomisos.

6. Deterioro del valor de los activos no financieros:

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, evaluamos si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y estimamos el importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado de resultados en la clasificación de activo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, consideramos que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de los activos no monetarios.

7. Impuesto a las ganancias:

Reconocemos el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determinamos el impuesto a la renta con base a los lineamientos establecidos en las normas tributarias, con cargo a resultados del ejercicio. A la fecha de presentación de los estados financieros, no reportamos partidas relacionadas con impuestos diferidos.

7.1. Impuesto corriente:

Reconocemos un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el período que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 25%, de acuerdo a lo establecido en la normativa tributaria citada.

7.2. Impuesto diferido:

Corresponde a la cantidad de impuestos por pagar o recuperar por el impuesto a la renta, en períodos futuros. Estos impuestos se originan por diferencias temporarias causadas entre la base imponible o tributaria de un activo o pasivo y su valor en libros. Estas diferencias, imponibles o deducibles, son pasivos o activos por impuestos diferidos, respectivamente.

- Son diferencias temporarias las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo, en el estado de situación financiera y su base fiscal.

Registramos el impuesto diferido aplicando el método del pasivo basado en el balance, es decir, con base a las diferencias temporarias, en lugar del método del pasivo basado en el estado de resultados que se centra en diferencias temporales. A la fecha de presentación de los estados financieros, no reportamos partidas relacionadas con impuestos diferidos.

8. Provisiones y contingencias:

Son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, revelamos en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

9. Beneficios a empleados:

Reconocemos como pasivos a favor de los empleados sobre la base de acuerdos formales celebrados entre las partes, los requerimientos legales establecidos en el Código de Trabajo y a prácticas que generan obligaciones implícitas.

Su reconocimiento y medición se realiza por separado comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

9.1. Beneficios corrientes:

Las obligaciones por beneficios corrientes de los empleados se reconocen como gastos del período en que se incurren (devengados) y son liquidados de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes.

Los sueldos, salarios y aportaciones al seguro social se liquidan mensualmente, mientras que la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, vacaciones, fondos de reserva se pueden pagar mensualmente o acumular para pagar en una fecha preestablecida, que no es superior a un año.

9.2. Beneficios a largo plazo o post-empleo:

Los beneficios de post-empleo se clasifican como planes de beneficios definidos. El Código de Trabajo, establece que:

- Los empleadores están obligados a conceder una proporción de la jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 20 años a 25 años en una misma Compañía y cien por ciento a quienes tengan 25 años o más.
- En el momento en que la relación laboral entre el empleador y el empleado llega a su término, el empleador deberá reconocer a los trabajadores en el momento de la liquidación una bonificación por desahucio que es equivalente al 25% del último salario multiplicado por los años que prestó el servicio para la Compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Estos beneficios a largo plazo se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a gastos del ejercicio y su valor lo determina con base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

Los gastos de estas provisiones por los empleados que se encuentren activos, se los reconoce como gastos no deducibles, con reconocimiento del impuesto diferido, para la determinación del impuesto a la renta del año.

9.3. Beneficios por terminación:

Reconocemos los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando se encuentre comprometida de forma demostrable a:

- Rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro; o
- Pagar beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la rescisión voluntaria por parte del empleado.

Estos beneficios por terminación se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a resultados del ejercicio y su valor se determina con base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente.

Los pagos que deberán efectuarse por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas. Los gastos de estas provisiones se los reconoce como gastos no deducibles, para la determinación del impuesto a la renta del año. A la fecha que se reporta, reportamos provisiones de este tipo.

10. Ingresos por actividades ordinarias:

Los ingresos por actividades ordinarias lo reconocemos cuando es probable que los beneficios económicos futuros serán obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

10.1. Prestación de servicio:

Reconocemos en resultados del ejercicio considerando la evaluación de cinco (5) pasos al final del período sobre el cual se informa, que concluye en cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprador (es decir, el control del bien o servicio). Los cinco pasos son:

- Identificar contratos con clientes;
- Identificar obligaciones de desempeño;
- Determinar el precio de la transferencia;
- Asignar el precio de la transferencia en las obligaciones de desempeño.
- Reconocer el ingreso de actividad ordinaria, cuando se satisface la obligación de desempeño.

10.2. Intereses:

Presentamos los efectos de la financiación por separado (ingresos por intereses o gastos por intereses) de los ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes en el estado del resultado integral. Los ingresos por intereses o gastos por intereses se reconocen solo en la medida en que se reconozca un activo del contrato (o cuenta por cobrar) o un pasivo del contrato en la contabilización de un contrato con un cliente.

11. Gastos:

Los gastos los reconocemos en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable, se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

12. Otros resultados integrales:

Comprende partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el resultado del período.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

13. Principio de reconocimiento de resultados:

Lo registramos utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen.

C. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA:

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
		Clasificación de Pasivos como Corrientes o no Corrientes.
NIC 1	Enero 1, 2024	Aclara un criterio de la NIC 1 presentación de Estados Financieros el requerimiento de que una entidad tenga el derecho a diferir la liquidación del pasivo por al menos 12 meses posteriores al periodo sobre el que se informa.
		Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto.
NIIF 10 y NIC 28	Indefinida	Las modificaciones abordan el conflicto entre los requerimientos en la NIIF 10 y la NIC 28 al contabilizar la venta o aportación de una subsidiaria a un negocio conjunto o asociada (que da lugar a una pérdida de control de la subsidiaria).
		Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento posterior.
NIIF 16	Enero 1, 2024	Modifica la NIIF 16 añadiendo requerimientos de medición posterior para las operaciones de venta con arrendamiento posterior.
		Pasivos no corrientes con Condiciones Pactadas.
NIC 1	Enero 1, 2024	Las modificaciones mejoran la información que proporciona una entidad cuando su derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de condiciones pactadas; también responden a las preocupaciones de quienes respondieron sobre la clasificación de dicho pasivo como corriente o no corriente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

C. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA: (Continuación)

		Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar con la Sostenibilidad.
NIIF S1	Enero 1, 2024	Esta información permitirá evaluar la exposición de una entidad y la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sustentabilidad a corto, mediano y largo plazo.
		Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar con la Sostenibilidad.
NIIF S1	Enero 1, 2024	Esta información permitirá evaluar la exposición de una entidad y la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sustentabilidad a corto, mediano y largo plazo.
		Información a Revelar relacionada con el Clima.
NIIF S2	Enero 1, 2024	Esta norma requiere que una entidad revele información sobre los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que podría esperarse razonablemente que afecten los flujos de caja, su acceso a la financiación o el costo de capital a corto, medio o largo plazo.

Las normas citadas, no generarán impacto en los estados financieros de la Compañía.

D. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS CON EFECTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
		Contratos de seguro
NIIF 17	Enero 1, 2023	Se aplica a: los contratos de seguro, incluyendo los contratos de reaseguro, emitidos por una entidad; contratos de reaseguro mantenidos por una entidad con determinadas excepciones y los contratos de inversión con componentes de participación discrecional emitidos por una entidad que emite contratos de seguro.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

D. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS CON EFECTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)

<u>Norma / Interpretación</u>	<u>Vigencia</u>	<u>Modificación y aspectos más importantes</u>
		Definición de Estimaciones Contables
NIC 8	Enero 1, 2023	Exención temporal de párrafo 11 de la Definición de Estimaciones Contables modifica la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Las modificaciones introdujeron la definición de estimaciones contables e incluyó otras modificaciones para ayudar a las entidades a distinguir entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables.
		Información a Revelar sobre Políticas Contables
NIC 1 y Documento de práctica de las NIIF N° 2	Enero 1, 2023	Modifica la NIC Presentación de Estados Financieros y el Documento de Práctica de las NIIF N° 2 Realización de Juicios sobre Materialidad. Las modificaciones reemplazan el requerimiento para que las entidades revelen información sobre sus políticas contables material o con importancia relativa.
		Impuestos Diferidos relacionados con Activos y Pasivos que surgen de una Transacción Única.
NIC 12	Enero 1, 2023	Las modificaciones limitaron el alcance de la exención del reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12 de forma que deja de aplicarse a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporales imputables y deducibles iguales. Las modificaciones se aplican a operaciones como los arrendamientos y las obligaciones por retiro de servicio.

La Compañía adoptó estas nuevas modificaciones en la fecha requerida, esto es, 1 de enero del 2023. La Administración considera que no existe impacto significativo en su aplicación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO:

La eficiencia financiera de la Compañía se la consigue con una adecuada administración de los riesgos. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a cargo la administración de estos riesgos de acuerdo a políticas establecidas, que proporcionan los lineamientos para su manejo. A continuación, se presenta los principales riesgos a los que está expuesta la Compañía:

1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades que desarrolla la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los de mercado, de crédito, de liquidez y de capitalización.

La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía. A continuación, el análisis de los principales riesgos financieros:

1.1. Riesgo de mercado:

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario, en los cambios en las tasas de interés.

Cambios en las tasas de cambio monetario: Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a las variaciones en las tasas de cambio monetario. Las operaciones que desarrolla la Compañía, las realiza en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en el país desde el año 2000, por lo tanto, no se presentan efectos significativos en los estados financieros por variaciones de este tipo.

Cambios en las tasas de interés: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones financieras contratadas con terceros. Estas obligaciones financieras representen cargos financieros para la Compañía, por ello, el riesgo de cambios en las tasas de interés es alto.

Al final del período 2023, el mercado financiero presentó un incremento de las tasas activas referenciales de interés, la que terminó en 9.94% (8.48% para el año 2022), esta tasa aumentó en 1.46% en comparación con el año inmediato anterior.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)**1.2. Riesgo de precios:**

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

1.3. Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente o que lleva a una pérdida financiera. El riesgo de la Compañía está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar comerciales, sus actividades financieras en las cuales incluye el efectivo y sus equivalentes.

Como parte de una política conservadora de gestión de riesgo de crédito, se analiza cualquier inicio de deterioro de la cartera y de ser necesario se estima una provisión para cuentas incobrables (deterioro de activos financieros). La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras local; a continuación, un detalle de estas entidades y sus respectivas calificaciones de riesgo:

Entidad financiera	Calificación	
	2023	2022
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA / AA+	AA+

Fuente: Tomado de las páginas web de cada entidad y de la Superintendencia de Bancos.

1.4. Riesgo de liquidez y solvencia:

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionadas con pasivos financieros. La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez en inversiones en certificados bancarios con diferentes plazos, lo que permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente y en forma prolongada.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

La gestión del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento.

La Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito y manteniendo efectivo suficiente en sus bancos.

Al cierre del ejercicio 2023, **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** ha cumplido con el pago de sus obligaciones financieras dentro los plazos establecidos de forma contractual. La gerencia mantiene un control estricto sobre los recursos monetarios para optimizar la asignación de pagos a proveedores, terceros y otros.

1.5. Riesgo de capitalización:

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2023, la Compañía mantiene endeudamientos con entidades financieras, las que se honran oportunamente en conjunto con sus respectivos intereses

Los indicadores financieros de apalancamiento al 31 de diciembre del 2023 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Índice de Liquidez	0.86	0.27
Endeudamiento Activo	0.73	0.92
Endeudamiento Patrimonio	2.70	11.39
Apalancamiento	3.70	12.39
Capital de trabajo	(US\$ 646,072.93)	(US\$ 5,212,075.33)

F. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFFECTIVO:

	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Caja chica	500.00	500.00
Bancos locales	(1) 241,068.25	43,096.17
	241,568.25	43,596.17

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO: (continuación)

- (1) Corresponde a fondos mantenidos en cuentas corrientes en varios bancos, estos valores son de libre disponibilidad. A continuación, el detalle de los saldos de cada una de las cuentas bancarias:

	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Banco Amazonas S.A.	90,431.37	38,785.53
Banco Pichincha C.A.	148,946.95	2,594.37
Banco de la Producción S.A.	1,689.93	1,716.27
Produbanco		
	241,068.25	43,096.17

G. ACTIVOS FINANCIEROS:

		Al 31 de diciembre del	
		2023	2022
Activos financieros disponible para la venta		-	118,485.99
Clientes relacionadas	(1)	281,907.50	252,125.00
Otras cuentas por cobrar		38,451.55	28,409.53
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	(2)	250,000.00	-
		570,359.05	399,020.52

- (1) Ver la Nota BB, numeral (4).

- (2) Corresponde a depósito a plazo fijo del Banco Pichincha, con fecha del 28 de diciembre del 2023, a 31 días plazo con tasa del 7%.

H. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2023	2022
Anticipo a proveedores	(1)	280,132.41	26,663.94
Anticipo de sueldos		59.92	-
Anticipo comisiones vendedores		3,252.24	4,921.31
		283,444.57	31,585.25

- (1) Corresponde principalmente a los anticipos entregados por construcción del proyecto Villa Ensueño.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

I. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
IVA pagado	57,599.45	-
Retención IVA clientes	138,142.17	60,315.24
Retenciones efectuadas por clientes	32,996.43	44,122.67
Retenciones bancarias efectuadas	-	1.50
	<u>228,738.05</u>	<u>104,439.41</u>

J. CONSTRUCCIONES EN PROCESO:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Brisas 2:</u>			
Mejoras terreno Solfo	(1)	325,177.97	176,347.14
Fiscalización	(2)	2,143.00	-
Impuestos y permisos	(3)	47,767.94	46,241.55
		<u>375,088.91</u>	<u>222,588.69</u>
<u>Villa Ensueño:</u>			
Mejoras terreno Villa Ensueño	(4)	2,181,386.33	1,016,526.30
Impuestos y permisos	(5)	202,841.43	106,661.95
		<u>2,384,227.76</u>	<u>1,123,188.25</u>
		<u>2,759,316.67</u>	<u>1,345,776.94</u>

- (1) Corresponde a mejoras en el terreno adquirido a los hermanos Pinela según escritura pública número 20200901055P03609, ubicado en la manzana número 434, en la parroquia Pascuales Urbano (antes parte de la parroquia Tarqui), de Guayaquil, provincia del Guayas con código catastral número 48-0434-002-0-0-0. Mediante escritura pública, se constituyó el fideicomiso mercantil de administración y tenencia de bienes denominado "**FIDEICOMISO BRISAS 2**", el 10 de febrero del 2022.

Durante el año 2023, incluye principalmente: US\$ 141,548.78 MAQUINARIAS & EQUIPOS CONSTRU-MINAS MAQCOMINAS S.A. por trabajos de relleno de terreno de tierra, excavación, corte y compensación con material en sitio de relleno compactado con material importado; y US\$ 3,500.00 Electromecanicas S.A. INESA por diseño eléctrico.

- (2) Corresponde al Arq. Marcelo Xavier Lopez Yopez por supervisión y fiscalización de avance de obra.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

J. CONSTRUCCIONES EN PROCESO: (continuación)

(3) Incluye principalmente: US\$ 924.19 por aprobación consulta previa a la M.I. Municipio de Guayaquil, US\$ 535.23 al Benemerito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil por disposiciones técnicas y US\$ 66.67 por trámites.

(4) Incluye principalmente: US\$ 762,001.98 CONSTRUCTORA SUPERIOR CONSUPER S.A. por obras de infraestructuras, relleno, de material granular e infraestructura para las acometidas de servicio en las vías de ingreso; US\$ 156,788.70 CONSTRUCTORA MIELES Y MIELES CIA. LTDA. por contrato de construcción.

(5) Incluye principalmente US\$ 95,592.98 pagos de impuestos municipales.

K. PROPIEDADES Y EQUIPO:**Movimiento del año 2023:**

	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2023</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2023</u>
Muebles y enseres	30,896.84	-	30,896.84
Equipos de oficina	6,840.00	-	6,840.00
Equipos de computación	66,964.53 (1)	7,716.90	74,681.43
Vehículos	36,274.14	-	36,274.14
Equipos de comunicación	2,199.85	-	2,199.85
Equipos de seguridad	611.75	-	611.75
Instalaciones	19,162.76	-	19,162.76
	162,949.87	7,716.90	170,666.77
Depreciación acumulada	(102,699.61)	(18,411.28)	(121,110.89)
	60,250.26	(10,694.38)	49,555.88

(1) Corresponde principalmente a la compra de laptop, biométrico, adaptador, tarjeta de video.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

K. PROPIEDADES Y EQUIPO: (continuación)

Movimiento del año 2022:

	Saldo al 01/01/2022	Adiciones	Saldo al 31/12/2022
Muebles y enseres	28,578.84	2,318.00	30,896.84
Equipos de oficina	6,840.00	-	6,840.00
Equipos de computación	62,203.73	4,760.80	66,964.53
Vehículos	36,274.14	-	36,274.14
Equipos de comunicación	2,199.85	-	2,199.85
Equipos de seguridad	611.75	-	611.75
Instalaciones	19,162.76	-	19,162.76
	155,871.07	7,078.80	162,949.87
Depreciación acumulada	(86,188.97)	(16,510.64)	(102,699.61)
	69,682.10	(9,431.84)	60,250.26

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2023	2022
Derechos fiduciarios Fideicomiso Alvar	(1)	1,453,749.82	1,453,749.82
Derechos fiduciarios Fideicomiso Ónix	(2)	5,320,482.09	5,320,482.09
Derechos fiduciarios Fideicomiso Brisas Dos	(3)	1,500,000.00	1,500,000.00
Aporte Fideicomiso Villa Ensueño Uno	(4)	1,601.19	3,616.56
Flujo Proyecto Villa Ensueño Uno	(7)	215,911.23	1,732,328.01
Aporte Fideicomiso Villa Ensueño Dos	(5)	1,643.01	1,666.02
Flujo Proyecto Villa Ensueño Dos	(7)	394,113.74	65,198.66
Aporte Proyecto Town Plaza	(6)	93,327.64	93,327.64
Aporte Fideicomiso Brisas 2 Etapa A	(8)	2,000.00	-
Aporte Fideicomiso Brisas 2 Etapa B	(9)	2,000.00	-
Parque de la Paz	(10)	118,485.99	-
		9,103,349.71	10,170,368.80

(1) El Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "FIDEICOMISO ALVAR", fue constituido mediante escritura pública el 1 de octubre del 2012, entre MELKITIN S.A. como "Constituyente y/o Beneficiario Principal" y la compañía Administradora de Fondos FODEVA S.A. FODEVASA como "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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

La compañía Inmobiliaria FI-112 S.A. se adhirió al Fideicomiso ALVAR como constituyente Adherente y/o Beneficiario Secundario mediante escritura pública de fecha 15 de octubre del 2012 y aportó los siguientes bienes inmuebles que forman parte del patrimonio autónomo: Solar número 9 de 2,726.99 mts², código predial número 3-1-17-2-9-000-000-00 y Solar número 10 de 3,081.14 mts², código predial número 3-1-17-2-10-000-000-00, de la Urbanización El Río, ubicada en la parroquia La Puntilla del cantón Samborondón, provincia del Guayas. El área total de los dos solares es de 5,808.13 mts².

Los bienes aportados por el constituyente adherente están valorados en **US\$ 1,452,032.50**, valoración que fue proporcionada por Inmobiliaria FI-112 S.A. "Constituyente Adherente" y aceptada por MELKITIN S.A. "Beneficiario Principal". El constituyente adherente y/o beneficiario secundario, la fiduciaria entrega a título de Comodato Precario, a custodia y tenencia del inmueble aportado al fideicomiso, a la compañía Melkitin S.A. quien responderá ante la fiduciaria y ante terceros por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al inmueble fideicomitado.

Mediante escritura pública de fecha 9 de noviembre del 2012, la compañía FI-112 S.A., cedió el 100% de sus derechos fiduciarios de beneficiario a título de compraventa a el beneficiario principal a la compañía MELKITIN S.A. sobre el FIDEICOMISO ALVAR por el precio de **US\$ 1,452,032.50**. El precio que pagó el Cesionario a favor del Cedente fue: en calidad de arras como parte del precio US\$ 500,000.00 a la firma del contrato, el saldo US\$ 952,032.50 cancelados en un solo pago más el 7% de interés anual a un año plazo.

Mediante escritura pública de fecha 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. Comparecieron: Melkitin S.A. "Constituyente y/o Beneficiario Principal"; Administradora de Fondos FODEVA S.A. FODEVASA "Fiduciaria sustituida"; Sr. Pedro Manuel Valeriano Pérez Rendón "Interventor de FODEVESA" y Laude S.A. Laudes Administradora de Fondos y Fideicomisos "Fiduciaria Sustituida".

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Mediante escritura pública de fecha 8 de noviembre del 2013, se dejó constancia de pago, terminación de pacto comisorio, registro y demás declaraciones que otorgaron las compañías Inmobiliaria FI-112 S.A., Melkitin S.A. y el Fideicomiso ALVAR, debidamente representado por su fiduciaria y representante legal, LAUDE S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos. Mediante escritura pública de fecha 18 de diciembre del 2013, se realizó la Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "FIDEICOMISO ALVAR", entre Melkitin S.A. "Beneficiaria Cedente"; PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "Beneficiaria Cesionaria"; y LAUDE S.A. Laudesa Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Melkitin S.A. cede y transfiere a Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., el 100% de los derechos fiduciarios de Beneficiario en el Fideicomiso ALVAR, el precio de la cesión fue pactado por ambas partes mediante la celebración de un documento privado, por lo que El Fideicomiso y la Fiduciaria quedan libres de cualquier responsabilidad sobre dicho acuerdo. En el año 2014, se aportó al Fideicomiso US\$ 2,104.58 correspondiente a pago de impuestos prediales del año 2014 de los códigos catastrales número: 3117209 y 3117210.

En enero 1 del 2019, se realizó ajuste del Valor Patrimonial Proporcional (VPP) por US\$ 81,072.34 por concepto de conversión de NIIF para las PYMES a las NIIF completas, quedando al 31 de diciembre del 2019 US\$ 1,453,755.68

En diciembre del 2020, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 5.86**.

Información Financiera del "Fideicomiso Alvar":

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Activo Corriente	1,717.32	1,717.32
Activo No Corriente	1,452,032.50	1,452,032.50
Total de activo	1,453,749.82	1,453,749.82
Pasivo		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
Total de Pasivo	-	-
Patrimonio		
Capital	1,453,749.82	1,453,749.82
Resultados acumulados	-	-
Total de Patrimonio	1,453,749.82	1,453,749.82
Total Pasivo + Patrimonio	1,453,749.82	1,453,749.82

100%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

- (2) Mediante escritura pública de fecha 29 de enero del 2020, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "**FIDEICOMISO ONIX**", PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. como "Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS como "Fiduciaria". El objeto del Fideicomiso es administrar el bien a ser aportado al patrimonio autónomo y los que se aporten en el futuro o se adquieran posteriormente.

El objeto del fideicomiso no incluye, en ningún caso, la promoción inmobiliaria ni la construcción de inmuebles para su comercialización, no desarrollará ninguna actividad, ni operará ningún negocio en marcha y no realizará actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, ni de prestación de servicios. Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. en su calidad de Constituyente y/o Beneficiaria, transfirió a título del fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo **US\$ 2,000.00** como aporte para la apertura de una cuenta corriente por parte del fideicomiso.

Mediante escritura pública de Compraventa celebrada el 5 de febrero del 2020, la **COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A. (HERMANOS ABBUD accionistas)** transfirió el dominio del bien inmueble solar 0-1-2, manzana 416, ubicado en la parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui), de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, código catastral número 48-0416-001-2-0-0-1, con matrícula inmobiliaria número 516166, total de área aproximada de 20,161.19 mts², al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil irrevocable de Administración denominado FIDEICOMISO ONIX por **US\$ 5,318,487.10**.

La forma de pago se realizará de la siguiente manera: A la firma de la escritura de compraventa PROZONAS entregó un **cheque certificado** por **US\$ 1,063,697.42**, el saldo **US\$ 4,254,789.68** será cancelado **según la tabla de pagos** que indica la presente escritura por lo que, a efectos de instrumentar las obligaciones de pago, ha suscrito un **pagaré no a la orden** a favor de la **COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.** por el valor de US\$ 4,254,789.68. A continuación, tabla de pagos concretada la venta:

Fecha de pago	Monto US\$
A la firma de la escritura de venta	1,063,697.42
05 febrero del 2021	500,000.00
05 febrero del 2022	1,251,596.56
05 febrero del 2023	1,251,596.56
05 febrero del 2024	1,251,596.56
	5,318,487.10

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)No concretada la venta aplicaría compensación de créditos:

- Pagos de PROZONAS a favor de la COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

<u>Fecha de pago</u>	<u>Monto US\$</u>
05 febrero del 2021	500,000.00
05 febrero del 2022	1,045,808.93
05 febrero del 2023	1,045,808.93
05 febrero del 2024	1,045,808.93
	<u>3,637,426.79</u>

- Pagos de los HERMANOS ABBUD a favor de la COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

<u>Fecha de pago</u>	<u>Monto US\$</u>
05 febrero del 2021	-
05 febrero del 2022	205,787.63
05 febrero del 2023	205,787.63
05 febrero del 2024	205,787.63
	(i) <u>617,362.89</u>

- (i) En el mes de diciembre del año 2023, se realizó la compensación de créditos con relación al monto por pagar a los Hermanos Abbud. Ver **Nota R.**

En diciembre del 2022, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 2.51**.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)**Información Financiera del "Fideicomiso Ónix":**

<u>Activo</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activo Corriente	1,995.00	1,995.00
Activo No Corriente	5,318,487.10	5,318,487.10
<u>Total de activo</u>	<u>5,320,482.10</u>	<u>5,320,482.10</u>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
<u>Total de Pasivo</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Patrimonio</u>		
Capital	5,320,482.09	5,320,482.10
Resultados acumulados	-	-
<u>Total de Patrimonio</u>	<u>5,320,482.09</u>	<u>5,320,482.10</u>
<u>Total Pasivo + Patrimonio</u>	<u>5,320,482.09</u>	<u>5,320,482.10</u>

- (3) Mediante escritura pública de Constitución, el 10 de febrero del 2022, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente" y/o "La Beneficiaria" y/o "La Comodataria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración y Tenencia de Bienes denominado "**FIDEICOMISO BRISAS 2**", cuyo objeto es constituir un patrimonio autónomo que permita al "Fideicomiso" por la interpuesta persona de "La Fiduciaria" y como tal Representante Legal, la administración del "Bien" a ser aportado al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro o se adquieran posteriormente. También podrá y deberá celebrar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para comprar, vender, adquirir, aportar a título de fideicomiso mercantil, ceder, transferir, preñar, hipotecar, dar en dación en pago los bienes del patrimonio autónomo, otorgar garantías a favor de "La Constituyente" y/o "La Beneficiaria", que solicite (dichas gestiones serán comunicadas mediante cartas de instrucciones a La Fiduciaria por parte de La Beneficiaria).

El objeto del Fideicomiso no incluye, en ningún caso, la promoción inmobiliaria ni la construcción de inmuebles para su comercialización. El presente Fideicomiso no desarrollará ninguna actividad empresarial, ni operará ningún negocio en marcha y no realizará actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, ni de prestación de servicios.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

El Proyecto Inmobiliario y/o "BRISAS DE LA PERLA 2", consiste en la lotización, urbanización y construcción de las "Unidades Inmobiliarias", que se desarrollarán sobre el inmueble que se aporta bajo este instrumento. El referido proyecto inmobiliario será desarrollado y ejecutado directamente y bajo la exclusiva responsabilidad de PROZONAS y dicho desarrollo está contemplado por etapas.

Los bienes aportados consisten en dos solares adquiridos a los hermanos Pinela según escritura pública número 20200901055P03609 y 20210901055P01489, de Compraventa de Cuotas partes y Derechos; y, Acciones Hereditarios del 10 de noviembre del 2020 y 29 de marzo del 2021, respectivamente. Terreno conocido como Solfo o María Rosita ubicado en la manzana número 434, en la parroquia Pascuales Urbano (antes parte de la parroquia Tarqui), de Guayaquil, provincia del Guayas con código catastral número 048-0434-002-0-0-0 y 048-0434-002-0-0-0-1. El **avalúo del inmueble aportado** es de **US\$ 1,500,000.00**. (Este terreno estaba en 2021 como construcciones en proceso). Ver la **Nota J**.

Información Financiera del "Fideicomiso Brisas Dos":

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Activo Corriente	-	-
Activo No Corriente	1,500,000.00	1,500,000.00
Total de activo	1,500,000.00	1,500,000.00
Pasivo		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
Total de Pasivo	-	-
Patrimonio		
Aporte de bienes inmuebles	1,500,000.00	1,500,000.00
Resultados acumulados	-	-
Total de Patrimonio	1,500,000.00	1,500,000.00
Total Pasivo + Patrimonio	1,500,000.00	1,500,000.00

100%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

- (4) Mediante escritura pública de Constitución, el 4 de marzo del 2021, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "**FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO UNO**", cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dinero a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la **PRIMERA ETAPA** del Proyecto Inmobiliario que se denominará "VILLA ENSUEÑO", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

Los aportes que realice la Constituyente podrán constituir en recursos que se deriven de créditos, es decir, de los préstamos que puedan ser otorgados a favor de la Constituyente para el desarrollo de la **PRIMERA ETAPA** del Proyecto VILLA ENSUEÑO UNO (lotización, urbanización y construcción de las unidades inmobiliarias que se desarrollarán sobre el inmueble que actualmente es de propiedad del **FIDEICOMISO ONIX**, negocio fiduciario en la que PROZONAS es única constituyente y beneficiaria).

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00**. En diciembre del 2021, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 60.67**.

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00**. En febrero 02 del 2022, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 322.77**.

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00**. En diciembre del 2023, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 2,015.37**.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)**Información Financiera del "Fideicomiso Villa Ensueño Uno":**

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Activo Corriente	217,512.42	1,735,944.57
Activo No Corriente	-	-
Total de activo	217,512.42	1,735,944.57
Pasivo		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
Total de Pasivo	-	-
Patrimonio		
Capital	4,000.00	4,000.00
Transferencias	(2,398.81)	(383.44)
Flujos proyecto inmobiliario (a)	215,911.23	1,732,328.01
Total de Patrimonio	217,512.42	1,735,944.57
Total Pasivo + Patrimonio	217,512.42	1,735,944.57

(a) De acuerdo con los estados financieros del Fideicomiso, la Fiduciaria registra los «Flujos del proyecto inmobiliario» en el patrimonio. Para la medición de nuestros derechos fiduciarios, no incluimos esta partida.

- (5) Mediante escritura pública de Constitución, el 4 de marzo del 2021, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "**FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS**", cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la **SEGUNDA ETAPA** del Proyecto Inmobiliario que se denominará "VILLA ENSUEÑO", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Los aportes que realice la Constituyente podrán constituir en recursos que se deriven de créditos, es decir, de los préstamos que puedan ser otorgados a favor de la Constituyente para el desarrollo de la **SEGUNDA ETAPA** del Proyecto VILLA ENSUEÑO DOS (lotización, urbanización y construcción de las unidades inmobiliarias que se desarrollarán sobre el inmueble que actualmente es de propiedad del **FIDEICOMISO ONIX**, negocio fiduciario en la que PROZONAS es única constituyente y beneficiaria).

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00** en marzo del 2021, como aporte inicial.

En diciembre del 2022, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 201.45**.

En diciembre del 2023, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 23.01**.

Información Financiera del “Fideicomiso Villa Ensueño Dos”:

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Activo Corriente	395,756.75	66,864.68
Activo No Corriente	-	-
Total de activo	395,756.75	66,864.68
Pasivo		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
Total de Pasivo	-	-
Patrimonio		
Capital	2,000.01	2,000.01
Transferencias	(357.00)	(333.99)
Flujos proyecto inmobiliario (a)	394,113.74	65,198.66
Total de Patrimonio	395,756.75	66,864.68
Total Pasivo + Patrimonio	395,756.75	66,864.68

(a) De acuerdo con los estados financieros del Fideicomiso, la Fiduciaria registra los «Flujos del proyecto inmobiliario» en el patrimonio. Para la medición de nuestros derechos fiduciarios, no incluimos esta partida.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

- (6) Inversión en proyecto nuevo, corresponde a diseño arquitectónico de villas, renders para lofts, suites y departamentos del proyecto urbanístico; colocación de 4 bases con instrumento topográfico; elaboración y publicidad en vayas nuevas; campaña de publicidad en diferentes medios de comunicación; estudio de mercado y mantenimiento de lona.

A continuación, detalle por proveedor:

Proveedor	Concepto	US\$
Marmancoe S.A.	Campaña publicitaria	71,394.30
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	Reembolso elaboración vallas	6,500.00
Ticina Dueñas Christopher	Estudio de mercado	5,400.00
Induvallas Cía. Ltda.	Publicidad en vallas	4,800.00
Arq. Marcelo López Yépez	Diseño arquitectónico de villas	3,000.00
Murus S.A.S B.I.C	Diseño arquitectónico de renders	1,280.00
Abril Onofre Rosendo Alonso	Trabajos topográficos	433.34
Avilés Alarcón Silvana	Mantenimiento de lona para valla	400.00
Maldonado Mendoza Galo	Colocación de 4 bases con instrumento topográfico	120.00
		93,327.64

Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. y el **Ab. Diego Rafael Santos** en calidad de "gestor inmobiliario" firmaron un Acuerdo de Voluntades el 23 de diciembre del 2020, mediante el cual el Gestor conseguirá un inmueble de interés de PROZONAS, gestionará con el propietario del inmueble para proceder con la ejecución y desarrollo de un proyecto que será realizado de forma conjunta con la Promotora; también será responsable de la designación de la empresa Constructora de las obras urbanísticas y residenciales, correspondiéndole al Promotor el financiamiento y pago de los mismos. El acuerdo tendrá una vigencia de 2 años (con opción a ampliación), durante ese tiempo el proyecto debe iniciarse, su comercialización y construcción.

Por otro lado, mediante Acuerdo de Voluntades firmado **entre CARACIOLO S.A.** y Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. el 20 de agosto del 2021, las partes acordaron la fusión y posterior fraccionamiento de los inmuebles que serán aportados a un Fideicomiso que CARACIOLO S.A. y PROZONAS convendrán constituir, con la finalidad de desarrollar sobre dichos inmuebles varios proyectos inmobiliarios, entre ellos, el que se denominará "**TOWN PLAZA**". CARACIOLO S.A., propietaria de cuatro lotes de terreno ubicados en el sector FINCAS DE CASA GRANDE, km 12 1/2 avenida León Febres Cordero, parroquia Satélite, La Aurora, cantón Daule, Guayas. Las partes acuerdan dar inicio a la gestión de promoción, comercialización y en general todo tipo de actividad relacionada como objeto las preventas de las unidades inmobiliarias.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

En diciembre del 2023, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 35.00**.

- (7) Corresponde a flujos de efectivo recibido por los fideicomisos de los promitentes clientes y compradores que posteriormente serán transferidos a PROZONAS para la ejecución y desarrollo de los proyectos Villa Ensueño 1 y 2. Ver la **Nota O**, numeral (1).
- (8) Mediante escritura pública de Constitución, el 5 de enero del 2023, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA B", cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la ETAPA A del Proyecto Inmobiliario que se denominará "BRISAS DE LA PERLA 2", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00** en febrero del 2023, como aporte inicial.

Información Financiera del "Fideicomiso Brisas 2 Etapa A":

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Activo</u>		
Activo Corriente	130,094.02	-
Activo No Corriente	-	-
<u>Total de activo</u>	<u>130,094.02</u>	<u>66,864.68</u>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
<u>Total de Pasivo</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Patrimonio</u>		
Capital	2,000.00	-
Transferencias	(30.00)	-
Flujos proyecto inmobiliario	128,124.02	-
<u>Total de Patrimonio</u>	<u>130,094.02</u>	<u>66,864.68</u>
<u>Total Pasivo + Patrimonio</u>	<u>130,094.02</u>	<u>66,864.68</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

- (a) De acuerdo con los estados financieros del Fideicomiso, la Fiduciaria registra los «Flujos del proyecto inmobiliario» en el patrimonio. Para la medición de nuestros derechos fiduciarios, no incluimos esta partida.
- (9) Mediante escritura pública de Constitución, el 5 de enero del 2023, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA B", cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la ETAPA B del Proyecto Inmobiliario que se denominará "BRISAS DE LA PERLA 2", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00** en febrero del 2023, como aporte inicial.

Información Financiera del "Fideicomiso Brisas 2 Etapa B":

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Activo Corriente	1,970.00	-
Activo No Corriente	-	-
Total de activo	1,970.00	-
Pasivo		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
Total de Pasivo	-	-
Patrimonio		
Capital	2,000.00	-
Transferencias	(30.00)	-
Flujos proyecto inmobiliario	-	-
Total de Patrimonio	1,970.00	-
Total Pasivo + Patrimonio	1,970.00	-

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

- (10) Corresponde a notas de crédito por US\$ 115,985.99 y US\$ 5,000.00 con fecha marzo del 2005 otorgada por Parque de la Paz, que podrá ser usadas o parcialmente por Prozonas o a quien se les endose. Para cancelar productos en el Parque de la Paz.

M. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2023	2022
Proveedores	(1)	596,739.70	289,602.20
Compañías relacionadas locales por pagar corto plazo		20,000.00	-
Compañías no relacionadas locales por pagar corto plazo	(2)	28,215.58	1,093,808.93
Cuentas por pagar compañías del exterior	(3)	290,958.09	2,774,481.12
Otras cuentas por pagar		503.27	604.62
		936,416.64	4,158,496.87

- (1) Incluye principalmente: US\$ 132,775.64 cuentas por pagar a Constructora Mieleles y Mieleles; US\$ 108,874.78 LAUDESAS; US\$ 131,625.52 MAQCOMINAS S.A y US\$ 119,943.07 CONSUPER S.A.

- (2) La variación corresponde principalmente al pago de la cuota 2 del terreno Villa Ensueño 2 por pagar a Hermanos Abbud el monto de US\$ 1,045,808.93. Ver la **Nota R**, numeral (1).

- (3) En el mes de septiembre del año 2023, se realizó la renovación a largo plazo del contrato de préstamo con la Corporación de créditos inmobiliarios S.A. por el monto de US\$ 2,463,523.03. En lo posterior, mediante convenio se realizó la sustitución de acreencia más el interés (US\$ 14,883.78), asumida por Golden South Group LLC.

Mediante Acta de la Junta General Extraordinaria de accionistas, se aprobó lo siguiente con Golden South Group LLC: reclasificar US\$ 2,463,523.03 por compensación de créditos, autorizada y registrada en libros contables en la cuenta de aporte para futura capitalización. Posterior, se resuelve aumentar el capital social a US\$ 3,477,680.81 y reformar el estatuto social. Ver **Nota U**, numeral (1).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

N. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2023	2022
Con la administración tributaria		29,879.49	8,112.79
Con el IESS		14,747.65	13,216.06
Por beneficios de ley a empleados		60,883.13	67,940.99
Participación trabajadores por pagar	(1)	27,296.94	4,842.60
		<u>132,807.21</u>	<u>94,112.44</u>

(1) Ver la Nota Z.

O. ANTICIPOS DE CLIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2023	2022
Anticipos de clientes		3,179.81	101,337.21
Anticipos promitentes compradores Villa S1	(1)	3,061,889.10	1,732,328.01
Anticipos promitentes compradores Villa S2	(1)	394,113.74	65,198.66
		<u>3,459,182.65</u>	<u>1,898,863.88</u>

(1) Corresponde a flujos de efectivo recibido de los promitentes clientes y compradores de los proyectos Villa Ensueño Uno y Dos.

P. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2023	2022
Préstamos otorgados	(1)	15,000.00	15,000.00
Depósitos Asoc. Propietarios La Perla	(2)	24,068.48	-
Otras cuentas por pagar	(3)	85,588.71	28,930.25
		<u>124,657.19</u>	<u>43,930.25</u>

(1) Corresponde a pagaré a la orden a Rosa Inés Parra García, renovado el 5 de enero del 2023 a 365 días plazo y al 10% de interés anual.

(2) Corresponde a depósitos de: etapa 6 por US\$ 16,723.48; etapa 8 por US\$ 5,800.00 y Brisas 1 por US\$ 1,545.00.

(3) Corresponde a cuentas por pagar por beneficios adicionales a empleados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

Q. OBLIGACIONES CON OTRAS INSTITUCIONES:

	Movimiento del año 2023				Al 31 de diciembre del	
	CCI	Versel	Bancorp	ST Gallen	2023	2022
Saldo inicial	-	115,557.65	17,673.18	5,296.54	138,527.37	56,730.56
Provisión	199,580.42	51,056.40	12,498.70	9,062.55	272,198.07	-
Intereses pagados	(184,696.64)	-	(27,772.14)	-	(212,468.78)	-
Sustitución	(14,883.78)	-	-	-	(14,883.78)	369,007.61
Condonación	-	(166,614.05)	-	-	(166,614.05)	(287,210.80)
Saldo final	-	-	2,399.74	14,359.09	16,758.83	138,527.37

(1) Corresponde a la sustitución de acreencia asumida por Golden South Group LLC Ver **Nota M**, numeral (3).

(2) Corresponde a la sustitución de acreencia asumida por Golden South Group LLC, en lo posterior se condonó el interés por US\$ 166,614.05. Ver **Nota R**, numeral (7).

R. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2023	2022
LOCALES			
Cías, no relacionadas por pagar	(1)	-	1,663,171.82
Cías, relacionadas por pagar	(2)	1,214,283.78	113,087.50
DEL EXTERIOR			
Corporación de Créditos Inmobiliarios	(3)	465,518.58	1,115,663.01
Versel	(4)	-	845,071.09
Bancorp	(5)	93,000.00	93,000.00
ST Gallen Management	(6)	100,000.00	100,000.00
Golden South Group LLC	(7)	960,628.74	-
		2,833,431.10	3,929,993.42

(1) En el mes de diciembre del 2023, se realizó la compensación de créditos con relación a los pagos de los Hermanos Abbud el monto de US\$ 617,362.89, ver **Nota L**. Además, se realizó la sustitución de deuda asumida por Grupo Empresarial Amazonas S.A. el monto de US\$ 1,045,808.93.

(2) Corresponde principalmente a: la sustitución de deuda asumida por Grupo Empresarial Amazonas S.A. el monto de US\$ 1,045,808.93; Pagaré no a la orden por US\$ 110,000.00 a 720 días plazo con el interés del 7.25% anual.

(3) Durante el año 2023 se realizó la renovación y posterior sustitución de acreencia asumida por Golden South Group LLC por el monto de US\$ 2,463,523.03, ver **Nota M**, numeral (3). Además, se realizó pagos a préstamos por US\$ 650,144.43.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

R. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO: (Continuación)

- (4) En diciembre del año 2023, se realizó la sustitución de deuda asumida por Golden South Group LLC por el monto de US\$ 845,071.09.
- (5) Corresponde a pagaré no a la orden, suscrito en enero del año 2021 a 1080 días vistas con el interés del 7.5% anual.
- (6) Corresponde a pagaré no a la orden, suscrito en abril del año 2022 a 1095 días vistas con el interés del 7.25% anual.
- (7) Corresponde al saldo de las deudas asumidas por Golden South Group LLC. Ver Nota R numerales (3) (4) y Nota Q, numerales (2).

S. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO:

Banco	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés %	Valor del Préstamo	Al 31 de diciembre del	
					2023	2022
Promérica (Produbanco)	08/12/2021	12/04/2024	9.76	31,089.36	11,514.64	21,584.11
Pichincha	09/12/2022	07/06/2023	9.47	700,000.00	-	700,000.00
Pichincha	24/11/2023	13/11/2025	9.73	200,000.00	2,000,000.00	-
					2,011,514.64	721,584.11
				Porción corriente:	(511.14)	(710,325.04)
				Largo plazo:	2,011,003.50	11,259.70

T. PROVISIONES POR BENEFICIOS SOCIALES A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2023	2022
Jubilación patronal	(1)	72,179.19	66,340.86
Indemnización por desahucio	(2)	36,999.54	31,515.29
		109,178.73	97,856.15

- (1) El movimiento de la provisión para jubilación patronal de acuerdo al estudio actuarial, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Saldo inicial	66,340.86	57,187.66
Provisión estimada	14,545.07	12,206.86
Ganancia / Pérdida actuarial reconocidas en el ORI	(8,706.74)	(3,053.66)
	72,179.19	66,340.86

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

T. PROVISIONES POR BENEFICIOS SOCIALES A EMPLEADOS: (Continuación)

- (2) El movimiento de la provisión para la bonificación por desahucio de acuerdo al estudio actuarial, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Saldo inicial	31,515.29	25,700.05
Provisión estimada	7,292.61	5,813.46
Ganancia / Pérdida actuarial reconocidas en el ORI	2,097.96	1.78
Pagos	(3,906.32)	-
	36,999.54	31,515.29

Estas estimaciones fueron calculadas mediante estudio actuarial, en el que se aplicó el Método actuarial de Costeo Unitario Proyectado (MCUP), que consiste en determinar las provisiones tomando en consideración variables como los índices de mortalidad, invalidez, cesantía y experiencia estadística del empleador.

Hipótesis Actuariales:	2023
Tasa de descuento:	8,78%
Tasa de incremento salarial:	2,00%
Tasa de rotación:	12,71%

U. PATRIMONIO:

1. **Capital social:** Mediante acta de la Junta general y extraordinaria de accionistas celebrada el 12/12/2023 se aprueba lo siguiente: aumentar el capital social en US\$ 2,463,523.03, valor que queda pagado por la compensación de créditos autorizada y registrada en libros contables en la cuenta de aporte para futura capitalización. En consecuencia, se resuelve efectuar la capitalización propuesta, aumentando el capital a US\$ 3,477,680.81 y reformar el estatuto social. Sus accionistas son Golden South Group LLC de nacionalidad estadounidense y Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS de nacionalidad ecuatoriana. Ver la **Nota M**, numeral (3).

Accionistas		2023	2022
Golden South Group LLC	71.27%	2,478,414	8
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	28.73%	999,266	999,266
GRUAMAZONAS			

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

U. PATRIMONIO: (Continuación)

2. **Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir un porcentaje no menos del 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.
3. **Resultados acumulados:** Corresponde a los saldos de resultados de años anteriores, pérdidas acumuladas por US\$ 27,705.79.
4. **Otros resultados integrales:** reporta ganancia actuarial US\$ 6,608.84.

V. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2023	2022
Prestación de servicios	(1)	1,780,000.00	2,235,000.00
Otros ingresos	(2)	670,558.54	4,085.08
Otros ingresos penalización por resciliación	(3)	29,813.23	-
		<u>2,480,371.77</u>	<u>2,239,085.08</u>

- (1) La actividad principal de la Compañía corresponde a prestación de servicios como promotor inmobiliario. Ver la **Nota BB**, numeral (1).
- (2) Incluye principalmente el monto de US\$ 51,056.40 por condonación de deuda según sustitución Golden South.
- (3) Corresponde a ingresos por penalización de clientes. Desde la cuenta (020110010005 – Ant. promitentes compradores Villa S1).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

W. GASTOS DE VENTA:

	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Sueldos y demás remuneraciones	219,426.32	202,194.71
Aportes a la seguridad social	39,321.26	39,962.98
Beneficios sociales e indemnizaciones	30,513.54	32,718.23
Honorarios, comisiones y dietas	968.70	-
Promoción y publicidad	185,856.09	177,746.49
Gastos de gestión	2,600.00	775.00
Otros gastos	431.25	176.00
	479,117.16	453,573.41

X. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Sueldos y salarios y demás remuneraciones	364,754.92	281,623.37
Beneficios sociales e indemnizaciones	97,903.91	83,477.78
Notarios y registradores de la propiedad	79,691.34	48,507.01
Honorarios comisiones y dietas	71,143.61	76,055.54
Aportes a la seguridad social	71,042.39	63,817.01
Arrendamiento	69,880.23	68,390.15
Impuestos contribuciones y otros	47,865.27	47,509.12
Gasto planes de beneficios a empleados	23,952.04	886.55
Gastos de gestión	22,703.89	15,493.54
Agua, energía, luz, telecomunicaciones	18,719.13	15,132.04
Depreciaciones	18,411.28	16,510.64
Mantenimiento y reparaciones	7,338.86	8,465.50
Transporte y movilización	6,762.75	5,706.05
Amortización	5,371.25	3,718.14
Seguros y reaseguros	1,897.10	3,149.91
Comisiones en ventas de bienes	-	43,735.32
Otros gastos (1)	499,814.93	495,158.33
	1,407,252.90	1,277,336.00

(1) Corresponde principalmente a las asesorías financieras y administrativas US\$ 374,250.00 y gastos por otros servicios de asesoría por US\$ 37,800.00

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

Y. GASTOS FINANCIEROS:

		Al 31 de diciembre del	
		2023	2022
Intereses pagados	(1)	373,005.80	460,784.84
Impuesto a la salida de divisas	(2)	22,446.01	9,246.45
Gastos bancarios		1,478.52	1,858.02
		396,930.33	471,889.31

(1) Corresponde al gastos de intereses pagados por los prestamos recibidos.

(2) Pagos de los préstamos con instituciones financieras del exterior.

Z. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN UTILIDAD:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. A continuación, se detalla la base para el cálculo correspondiente.

		Al 31 de diciembre del	
		2023	2022
Utilidad del ejercicio:		181,979.63	32,283.99
15% de participación a trabajadores	(1)	(27,296.94)	(4,842.60)
Utilidad antes de IR		154,682.69	27,441.39

(1) Ver la Nota N.

AA. IMPUESTO A LA RENTA:

El impuesto a la renta se lo calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada y se carga como gastos del período en que se genera.

Las normas tributarias vigentes en el país establecen, que las sociedades constituidas en el país, así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, tarifa que se mantiene fija desde el año 2018, según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e Inversiones. Durante el ejercicio económico 2023, la Compañía no reporta accionistas domiciliados en paraísos fiscales.

Para la liquidación del impuesto a la renta, se registra un pasivo y un gasto por concepto de este impuesto. Al momento del pago, se descuenta del impuesto por pagar, el crédito tributario por retenciones en la fuente recibidas de clientes del año 2023. A continuación de detalla la base para el cálculo correspondiente:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

AA. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Utilidad después de participación a trabajadores	154,682.69	27,441.39
(+) Gastos no deducibles	63,809.54	42,148.18
(+) Diferencias temporarias provisión jubilación y desahucio	21,837.68	-
Base imponible:	240,329.91	69,589.57
Impuesto a la renta causado 25% (1)	60,082.48	17,397.39
Impuesto diferido	(19,974.22)	-

(1) A continuación, el proceso de la liquidación del impuesto a la renta:

Liquidación del impuesto a pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Impuesto causado	60,082.48	17,397.39
Retenciones del ejercicio	(93,078.91)	(65,521.56)
Crédito tributario (i)	(32,996.43)	(48,124.17)

(i) Ver la Nota I

BB. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**1. Prestación de servicios:**

	Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2023		2022
	Valor	No. Trans.	Valor
Fideicomiso Ribera del Daule	1,260,000.00	12	1,365,000.00
Fideicomiso Brisas	300,000.00	12	325,000.00
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	-	-	225,000.00
Citybox Mini Bodegas C.A.	220,000.00	1	250,000.00
	1,780,000.00	25	2,165,000.00

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

BB. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**2. Contratación de servicios:**

	Durante el período comprendido entre el		
	1 de enero y 31 de diciembre del		
	2023		2022
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	270,000.00	9	330,000.00
Citybox Mini Bodegas C.A.	-	-	8,999.64
	270,000.00	9	338,999.64

3. Gastos:

	Durante el período comprendido entre el		
	1 de enero y 31 de diciembre del		
	2023		2022
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	9,220.57	26	4,784.71
Citybox Mini Bodegas C.A.	9,096.03	12	-
Soroa S.A.	2,320.16	7	-
Simón Parra Boyd	27,500.00	11	25,000.00
	48,136.76	56	29,784.71

4. Cuentas por cobrar:

	Al 31 de diciembre	
	2023	2022
Fidelcomiso Brisas	25,212.50	-
Citybox Mini Bodegas C.A.	256,695.00	252,125.00
	281,907.50	252,125.00

5. Cuentas por pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	22,732.00	41,887.55
Citybox Mini Bodegas C.A.	1,433.94	15,350.22
	24,165.94	57,237.77

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

BB. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**6. Préstamos por pagar:**

	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	1,214,283.78	-
Colcordes S.A.	35,000.00	35,000.00
	1,249,283.78	35,000.00

7. Remuneraciones del personal clave:

Las remuneraciones del personal gerencial clave se reconocen como gastos del período. A continuación, el resumen de las remuneraciones percibidas por el personal gerencial clave:

	Al 31 de diciembre del	
	2023	2022
Sueldos y salarios	151,200.00	60,000.00
Bonificaciones, comisiones	53,205.32	5,098.00
Beneficios sociales	19,226.12	10,398.00
	223,631.44	75,496.00

CC. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2023, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a **US\$ 3,000,000**, deben 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 compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los **US\$ 10,000,000** deben presentar adicionalmente al Anexo mencionado en el primer párrafo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Los montos mencionados, aplican para transacciones con partes relacionadas locales siempre que éstas cumplan uno de los requisitos establecidos en la normativa referente a precios de transferencia en el Ecuador.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2023

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

CC. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el 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.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

La Compañía no tiene la obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni Informe Integral de Precios de Traslferencia, debido a que, durante el año 2023, no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación, por lo tanto, no ha contratado la elaboración del mencionado informe.

DD. LITIGIOS LEGALES Y CONTINGENCIAS:

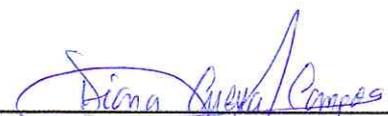
No mantenemos procesos judiciales como actores ni demandados ni, a nuestro mejor criterio tenemos ninguna exposición legal que pueda afectar nuestras actividades.

EE. EVENTOS SUBSECUENTES:

Ante la página de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, se realizó la suscripción del aumento de capital por US\$ 2,478,406 el 3 de enero del 2024, Ver **Nota U**. Adicional a lo mencionado, no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el período terminado al 31 de diciembre del 2023.



Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General



Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

5.6.- Estados financieros auditados 2024

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros

Año terminado

Al 31 de diciembre de 2024

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Informe sobre el examen de los estados financieros
Años terminados al 31 de diciembre de 2024

ÍNDICE DE CONTENIDO	Página
SECCIÓN I: INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	
Dictamen de los auditores independientes	1 – 4
SECCIÓN II: ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS	
Estados de situación financiera	5
Estados de resultado integral	6
Estados de cambios en el patrimonio	7
Estados de flujos de efectivo	8 – 9
Notas a los estados financieros	10 – 56

ABREVIATURAS UTILIZADAS:

<i>IASB</i>	-	<i>International Accounting Standards Board</i>
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
No.	-	Número
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
Ciudad

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024 y el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluye un sumario de las principales políticas contables.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2024, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento para la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades, de acuerdo con esas normas, se describe más adelante en la sección de "*Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido las otras responsabilidades éticas que se establecen en el Código de Ética del Contador Ecuatoriano y en la normativa que, al respecto, rige en la República del Ecuador. Creemos que la evidencia de auditoría obtenida, nos provee base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

4. Como se menciona en la **Nota N**, numeral **(1)**, el 11 de octubre de 2024, mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, se aprobó por unanimidad la venta de terrenos, en relación con la oferta recibida para la adquisición de los mismos por parte del Fideicomiso Mercantil denominado Fideicomiso Alfunval de la compañía EVERTRANS S.A. Esta venta se realizó a dicho negocio fiduciario por un monto de US\$ 2,032,845.50, mediante un crédito otorgado por una institución financiera privada. Nuestra opinión no se modifica por este asunto.

Guayaquil

Ciudad del Río, Puerto Santa Ana
Edif. The Point, Piso 25, Of. 2509
Telf: +593(4) 3728370 +593(95) 2284172

Quito

Avenida Pampite y Dario Donoso
Edif. Officenter, Piso 3, Of. 306; Cumbayá
Telf: +593(2) 2894341 +593(98) 2270690

Otra Información

5. La Administración es responsable de la otra información, la que comprende el «Informe anual de Gerencia» correspondiente al período 2024.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

Con relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información; y al hacerlo, considerar si existe incongruencia material entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe incorrección material en la otra información por algún otro motivo. Si, basándonos en el trabajo que realizamos, concluimos que existe incorrección material en esta otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar sobre este respecto.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

6. La Administración de la Compañía es la responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF y de la implementación de los controles internos necesarios, que permitan la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es la responsable de determinar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados con el negocio en marcha y usando la base contable de «Negocio en marcha», a menos que se intente liquidar la Compañía o cesar operaciones o no tiene otra alternativa real que hacerlo.
8. Los encargados de la Administración son los responsables de supervisar el proceso sobre reportes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en la auditoría de los estados financieros

9. El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable de si, los estados financieros de la Compañía, tomados en conjunto, están libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error y emitir el informe del auditor donde se incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte las incorrecciones materiales, de existir. Las incorrecciones se pueden originar por fraudes o errores y se consideran materiales si, individualmente o en su agregado, pueden influenciar en las decisiones económicas de los usuarios que toman como referencia estos estados financieros.
10. Como parte de una auditoría conducida de acuerdo con las NIA, utilizamos nuestro juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional, durante la ejecución de la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error y diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, obteniendo evidencia de auditoría suficiente y apropiada, para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material resultante de fraude, es mayor del que se origina en un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionadas, tergiversaciones o que superó al control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones correspondientes realizadas por la Administración.
- Evaluamos lo apropiado de las bases contables utilizadas por la Administración, considerando el principio de negocio en marcha y sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no incertidumbre material relacionada con eventos o con condiciones que puedan crear dudas importantes sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro Informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar condiciones para que la Compañía no pueda continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, estructura y contenido general de los estados financieros, incluyendo revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes, de manera que se logre la presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y cronograma planeados para la auditoría y los hallazgos significativos determinados en la auditoría, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la ejecución de nuestra auditoría.

También proporcionamos a la Administración de la Compañía, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes, en relación con nuestra independencia y les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente puedan hacer pensar que afecta nuestra independencia; y de ser el caso, las seguridades adoptadas.

Informe sobre los requerimientos legales y regulatorios:

11. De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI), es responsabilidad del auditor externo incluir en su informe de auditoría a los estados financieros, una opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía auditada. Para el efecto, la Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 y sus reformas, emitidas por el director del Servicio de Rentas Internas (SRI), establece las Normas para la Elaboración y Presentación del Informe de Cumplimiento Tributario y sus Anexos. Nuestra opinión sobre el cumplimiento tributario se basa en la revisión de los anexos que para el efecto emite el SRI y cuya fecha de presentación del informe y anexos es hasta el 31 de julio del 2025, conforme al noveno dígito del RUC del auditado. A la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, el SRI no ha publicado dicha información, por lo que emitiremos nuestra opinión al respecto, en un informe por separado.



24 de marzo de 2025
Guayaquil, Ecuador
RNAE – 833



Chafick Mahauad
Representante Legal

SECCIÓN II

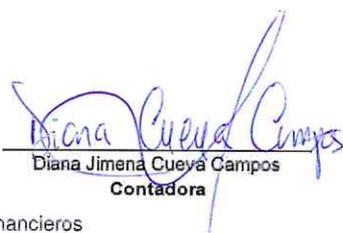
ESTADOS FINANCIEROS Y SUS NOTAS

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Expresado en US\$

5

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2024	2023
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo	F	646,618.89	241,568.25
Activos financieros	G	236,970.17	570,359.05
Servicios y otros pagos anticipados	H	394,596.33	283,444.57
Activos por impuestos corrientes	I	414,953.51	228,738.05
Construcciones en proceso	J	5,189,334.52	2,759,316.67
		6,882,473.42	4,083,426.59
Activo no corriente			
Propiedades y equipos	K	48,695.46	49,555.88
Activos intangibles		6,095.84	7,634.53
Activos por impuestos diferidos	L	24,335.63	19,974.22
Activos financieros no corrientes	M	2,504,229.17	-
Otros activos no corrientes	N	8,425,615.56	9,103,349.71
		11,008,971.66	9,180,514.34
TOTAL DEL ACTIVO:		17,891,445.08	13,263,940.93
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Obligaciones con instituciones financieras corto plazo	O	6,000,000.00	511.14
Cuentas y documentos por pagar	P	868,233.90	935,416.64
Otras obligaciones corrientes	Q	152,064.65	132,807.21
Cuentas por pagar diversas / relacionadas		62,049.69	59,165.86
Anticipos de clientes	R	5,870,438.40	3,459,182.05
Otros pasivos corrientes	S	140,247.51	124,657.19
Obligaciones con otras instituciones	T	9,119.01	16,758.83
		13,102,153.16	4,729,499.52
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar a largo plazo	U	964,481.18	2,833,431.10
Obligaciones con instituciones financieras	O	602.04	2,011,003.50
Provisiones por beneficios sociales a empleados	V	126,624.32	109,178.67
		1,091,707.54	4,953,613.27
Total Pasivo		14,193,860.70	9,683,112.79
Patrimonio			
Capital social	W	3,477,680.81	3,477,680.81
Reservas		9,669.85	9,669.85
Resultados acumulados		86,868.64	(27,705.79)
Otros resultados integrales		13,236.70	6,608.84
Utilidad neta del período		110,128.38	114,574.43
Total Patrimonio		3,697,584.38	3,580,828.14
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		17,891,445.08	13,263,940.93


Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General


Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

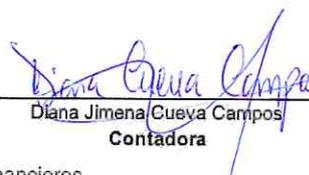
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 Expresado en US\$

6

	Notas	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Ingresos por actividades ordinarias	X	2,469,465.62	2,480,371.77
Gastos de venta	Y	(441,458.88)	(479,117.16)
Gastos administrativos	Z	(1,614,357.27)	(1,407,252.90)
Utilidad operativa		413,649.47	594,001.71
Gastos financieros	AA	(200,596.26)	(396,930.33)
Otros gastos		(18,792.34)	(28,484.49)
Otros ingresos		3,653.46	13,392.74
Utilidad antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta		197,914.33	181,979.63
Participación a los trabajadores	BB	(29,687.15)	(27,296.94)
Gasto Impuesto a la renta corriente	CC	(62,460.21)	(60,082.48)
Impuesto a la renta diferido	CC	4,361.41	19,974.22
Utilidad neta del período		110,128.38	114,574.43
Ganancia actuarial		6,627.86	-
Utilidad integral del período		116,756.24	114,574.43



Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General



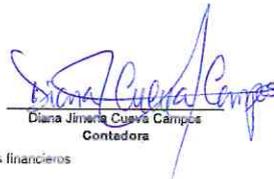
Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

Nota	Capital	Reserva legal	Otros resultados integrales	Resultados acumulados		Utilidad neta del periodo	Total patrimonio	
			Otros superávit por revaluación (resultados actuariales)	Utilidades acumuladas	(-) Pérdidas acumuladas			
Saldo al 1 de enero del 2023	W	999,274.00	9,669.85	-	-	(37,749.79)	10,044.00	981,238.06
Aumento de capital social		2,478,406.81	-	-	-	-	-	2,478,406.81
Transferencia de resultados a otras cuentas		-	-	-	10,044.00	-	(10,044.00)	-
Ajustes años anteriores (cambio método actuarial)		-	-	6,608.84	-	-	-	6,608.84
Utilidad integral del periodo 2023		-	-	-	-	-	114,574.43	114,574.43
Saldo al 31 de diciembre del 2023	W	3,477,680.81	9,669.85	6,608.84	10,044.00	(37,749.79)	114,574.43	3,580,828.14
Transferencia de resultados a otras cuentas		-	-	-	-	114,574.43	(114,574.43)	-
Utilidad integral del periodo 2024		-	-	6,627.86	-	-	110,128.38	116,756.24
Saldo al 31 de diciembre del 2024	W	3,477,680.81	9,669.85	13,236.70	10,044.00	76,824.64	110,128.38	3,697,594.38



Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
 Gerente General



Diana Jimena Cueva Campos
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

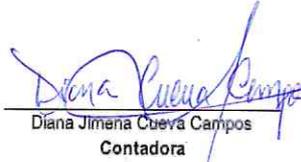
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Expresado en US\$

8

	Nota	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2024	2023
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		2,587,623.12	2,450,589.27
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios		(2,741,743.36)	(731,603.92)
Pagos a y por cuenta de los empleados			(712,598.69)
Gastos financieros	AA	(200,596.26)	(396,930.33)
Flujos de efectivo netos (utilizado en) procedentes de actividades de operación		(354,716.50)	609,456.33
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Efectivo procedentes de la venta de fideicomiso	N	1,453,749.82	-
Efectivo utilizado en aportes en fideicomisos		-	(4,000.00)
Efectivo utilizado en inversiones proyectos		(776,850.29)	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	K	(20,550.64)	(7,716.90)
Adquisición de activos intangibles		(6,056.65)	(11,202.81)
Otras entradas (inversiones)	G	250,000.00	(250,000.00)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		900,292.24	(272,919.71)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Financiación por préstamo a largo plazo instituciones financieras		4,000,090.90	2,500,000.00
Pagos de préstamos		(1,599,926.59)	(1,210,069.47)
Financiación por préstamos recibido de compañías relacionadas		(2,504,229.17)	110,000.00
Pagos de préstamos		-	(1,322,119.97)
Pagos jubilación y bonificación por desahucio		-	(3,906.32)
Pagos intereses préstamos a largo plazo		(36,460.24)	(212,468.78)
Flujos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento		(140,525.10)	(138,564.54)
Incremento neto de efectivo		405,050.64	197,972.08
Efectivo al inicio del período		241,568.25	43,596.17
Efectivo al final del período	F	646,618.89	241,568.25



Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General



Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

	Nota	Años terminados al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Utilidad neta del período		110,128.38	114,574.43
Impuesto a la renta	CC	62,460.21	60,082.48
Impuesto a la renta diferido	CC	(4,361.41)	(19,974.22)
Participación trabajadores	BB	29,687.15	27,296.94
Utilidad antes de 15% a trabajadores e impuesto a la renta		197,914.33	181,979.63
Ajustes por gasto de depreciación	Z	21,411.06	18,411.28
Ajustes por gasto de amortización		7,595.34	5,371.25
Provisión beneficios empleados (jubilación desahucio)	Z	24,073.51	21,837.68
Ajuste por medición de inversiones al método de participación patrimonial		834.62	2,003.38
Provisiones intereses préstamos	T	16,297.03	221,141.67
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo: condonación de deuda	U	(170,000.00)	-
Ajuste por partidas distintas al efectivo		(99,788.44)	268,765.26
Disminución (Incremento) en cuentas por cobrar clientes		118,157.50	(29,782.50)
Incremento en otras cuentas por cobrar		(34,768.62)	(10,042.02)
Incremento en anticipos de proveedores		(82,159.32)	(253,468.47)
(Incremento) Disminución en otros activos		(2,645,225.75)	74,822.05
(Disminución) Incremento en cuentas por pagar comerciales		(180,686.18)	307,137.90
Disminución en otras cuentas por pagar		(70,006.09)	(1,147,451.66)
Incremento en anticipos de clientes		2,411,255.75	1,136,769.20
Incremento en otros pasivos		30,590.32	80,726.94
Cambios en activos y pasivos		(452,842.39)	158,711.44
Flujos de efectivo netos (utilizado en) procedentes de actividades de operación		(354,716.50)	609,456.33



Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Gerente General



Diana Jimena Cueva Campos
Contadora

Vea notas a los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.:**Antecedentes:**

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (la Compañía) se constituyó el 11 de marzo de 1998 con el nombre FICUS - CÍRCULO INMOBILIARIO S.A. FICIMSA y fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 23 de abril de 1998, con domicilio en el mismo cantón, con un capital autorizado S/.10,000,000 y un capital suscrito de S/.5,000,000 dividido en cinco mil acciones ordinarias de S/.1,000 sucres cada una. Su constitución fue aprobada por la Superintendencia de Compañías «SC» (ahora Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros «SCVS») mediante **Resolución No. 98-2-1-1-0001681**. Desde la fecha de su constitución, la Compañía ha celebrado las siguientes reformas:

Acto	Fecha Resolución	Fecha Inscripción Registro Mercantil
Conversión y aumento de capital	(1) 12/10/2001	25/01/2002
Otras reformas	(2) 29/06/2006	26/07/2006
Aumento de capital	(3) ---	13/12/2019
Aumento de capital	(4) ---	18/12/2023

(1) Mediante Resolución No. 01-G-IJ-0009542, la SCVC aprobó la conversión del capital de sucres a dólares de los Estados Unidos de América y el aumento de capital de US\$ 600 a US\$ 800.

(2) Mediante escritura pública con fecha 7 de junio del 2006, se cambió de denominación social de la compañía "FICUS - CÍRCULO INMOBILIARIO S.A. FICIMSA" por "PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.".

(3) Mediante escritura pública con fecha de 2 de diciembre del 2019, se aumentó su capital suscrito y pagado en US\$ 998,474, quedando un capital de US\$ 999,274.

(4) Mediante escritura pública con fecha de 18 de diciembre del 2023, se aumentó su capital suscrito y pagado, quedando en US\$ 3,477,680.81.

Los accionistas son: (1) Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS con 999,266 acciones y (2) Golden South Group LLC. con 2,478,414 acciones. Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Se rige bajo las normas societarias, laborales, tributarias y por las disposiciones de los estatutos establecidos en la Constitución Su domicilio principal y su lugar de operaciones efetivas están ubicadas en la ciudad de Guayaquil.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.: (Continuación)**Moneda de presentación:**

Los estados financieros adjuntos y las unidades monetarias mencionadas en estas notas, han sido expresados en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador.

Bases de preparación de los estados financieros:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB*, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006.

En cumplimiento de las disposiciones establecidas por la entidad mencionada, la Compañía adoptó las NIIF para las PYMES en el año 2018, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2017. Desde el año 2019, la Compañía adopta las NIIF.

Las políticas contables aplicadas por la administración son consistentes con las aplicadas en años anteriores, incluyendo las nuevas normas e interpretaciones de obligatoria implementación para los periodos que se inicien en o después del 1 de enero de 2024. En la **Nota C** se detallan dichas normas; y de aplicar, se analiza su impacto en los estados financieros.

Aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 que se adjuntan, fueron emitidos por la administración con la autorización de la Gerencia, los que serán presentados a la junta general de accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, serán aprobados sin modificación.

Medición:

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2024, han sido preparados con base al costo histórico, de adquisición o nominal, excepto por las provisiones por beneficios a empleados que se miden con base al método actuarial de costo unitario proyectado.

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. Se lo determina de diferentes maneras:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (Continuación)

- Nivel 1: Precios cotizados en mercados activos públicos, para partidas comparables que la Compañía puede acceder a la fecha de medición.
- Nivel 2: Precios cotizados en mercados activos y no activos, para partidas comparables incluyendo la información distinta al precio, como tasas de interés o plazos definidos contractualmente.
- Nivel 3: Precios no cotizados en mercados activos. Se utilizará la información no cotizada para medir el valor razonable.

El método de revalúo consiste en determinar el valor razonable menos depreciación y deterioro acumulado de un activo a la fecha de su revaluación. Las revaluaciones deben efectuarse con suficiente regularidad y se contabilizarán siempre que éstas puedan ser medidas con fiabilidad.

El método de actuarial de costo unitario proyectado cuantifica el valor actual de las obligaciones que la empresa espera incurrir en el futuro, utilizando bases técnicas como: tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, experiencia de la población asalariada, entre otras. A dichas bases se les aplican ajustes acordes con la realidad de la Compañía y su propia estadística.

En la **Nota B** “*Resumen de las políticas contables más significativas*” se explica el método aplicado para cada una de las cuentas.

Elaboración de estados financieros y reportes:

Preparamos los estados financieros a partir de los registros contables que mantenemos en nuestro sistema informático, el que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios.

Al 31 de diciembre de 2024, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluyen información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente.

Análisis del desarrollo de las operaciones de la Compañía bajo la hipótesis de Negocio en Marcha:

“Promotora Inmobiliaria Prozonas, fundada en el año 2006 se dedica a la adquisición, compra, venta, desarrollo, y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional.”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (Continuación)

Los proyectos inmobiliarios que desarrollamos cumplen con todas las normas y parámetros de seguridad y calidad, logrando así destacarse en el mercado inmobiliario, y cumplir con uno de los sueños más importantes de las familias ecuatorianas, la compra de un bien inmueble.

Nuestros desarrollos, van desde edificios de oficinas, edificios de bodegas, desarrollos habitacionales horizontales, desarrollos de departamentos, centros comerciales, entre otros, colaborando así con la economía nacional.

Nuestra misión y visión, como promotora inmobiliaria, es lograr convertirnos en una de las más importantes de país, cumpliendo con nuestros objetivos, de una manera responsable con el público, el medio ambiente, y la familia ecuatoriana.

Gracias a nuestras frecuentes capacitaciones en las diferentes áreas, hemos logrado desarrollar, vender y concluir el proyecto inmobiliario denominado La Perla, que cuenta con más de 1200 unidades habitacionales. Gracias a esta buena gestión, estamos avanzando con el desarrollo y comercialización de nuestros nuevos proyectos; Brisas de la Perla, Villa Ensueño y Brisas de la Perla 2"

Análisis del desarrollo sobre la aplicación de las NIIF S1 y S2:

Las NIIF S1 y S2 buscan estandarizar la información de sostenibilidad, permitiendo a los inversores comparar el desempeño de diferentes empresas. Esto fomenta la transparencia y la rendición de cuentas, impulsando a las empresas a mejorar sus prácticas de sostenibilidad.

Los proyectos inmobiliarios que desarrollamos cumplen con todas la normas y parámetros de seguridad y calidad, logrando así destacarse en el mercado inmobiliario, nuestro objetivo como promotora inmobiliaria, es lograr convertirnos en una de las más importantes del país, cumpliendo con nuestros objetivos, de una manera responsables con el público, el medio ambiente.

Uso de Estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período.

La administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

A. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (Continuación)

Sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

A continuación, mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas, que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros:

1. Instrumentos financieros:

Instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, mantenemos como activos financieros: efectivo en caja y bancos, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, cuentas por cobrar y otros; como pasivos financieros, cuentas por pagar y otros.

1.1. Activos financieros:

La presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar (cuando tiene importes de financiación significativos), inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. Realizamos la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor de adquisición o nominal. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, no hemos designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es de dólar de los Estados Unidos de América, de alta liquidez. Los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Reconocemos como tales a las inversiones que mantenemos con entidades bancarias con un plazo establecido de más de 90 días y una tasa de interés nominal fija.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Reconocemos como inversiones mantenidas hasta su vencimiento cuando estas sean no derivadas y exista un acuerdo contractual, donde se establezca un plazo de vencimiento y sus pagos, siempre y cuando estos pagos sean fijos o determinables.

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva; se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro. La amortización de estos intereses y cualquiera pérdida por deterioro son reconocidas en resultados del ejercicio. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se clasifican como de corto plazo dentro del activo corriente, a las que vencerán dentro del año siguiente; las inversiones con vencimiento futuro superior a 360 días se clasifican como de largo plazo.

Cuentas por cobrar comerciales: Reconocemos como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del servicio y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura; y posteriormente, se mide ajustando la provisión para cuentas incobrables.

La determinación del deterioro para cuentas incobrables se realiza utilizando una cuenta correctora con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio; los castigos de cartera se reversan con esa cuenta correctora.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y de acuerdo con las estimaciones de la administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Otras cuentas por cobrar: Principalmente representan cuentas por cobrar a empleados, terceros, relacionadas y otros, que se liquidan en el corto y largo plazo. Se registran al valor del desembolso realizado; para los préstamos a terceros su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada período, evaluamos alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libro del activo financiero y su valor recuperable.

En el período que se reporta, no hemos identificado indicios que existan pérdidas por deterioro en el valor de sus activos financieros.

Baja en cuentas:

Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o en su lugar, el control del mismo.

1.2. Pasivos Financieros:

Clasificamos los pasivos al momento de su reconocimiento inicial, medidos al valor razonable con cambios en resultados o al costo amortizado.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Obligaciones financieras: Registramos a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están emitidas a tasa vigentes de mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados en el rubro "*Gastos financieros*".

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Reconocemos como tales las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha recibido los fondos, bienes o servicios, según los términos contractuales: se miden inicialmente por su valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del período correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Baja en cuentas:

Los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.
- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos debe reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

2. Construcciones en proceso:

Los costos de construcción se determinan con base al costo incurrido, más los otros desembolsos necesarios para la terminación del proyecto inmobiliario. Reconocemos las obras en construcción de los proyectos: «Brisas 2» y «Villa Ensueño» dentro del activo corriente, aunque, en su caso, el período de construcción y venta supere un año.

Cuando el proyecto incluye unidades individuales, sus costos de construcción son controlados en forma individual y una vez terminadas las obras, son transferidas a los promitentes compradores y son reconocidas en el activo corriente como inventarios. Estos inventarios se liquidan contra el costo de ventas cuando se transfiere la propiedad del inmueble al comprador.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

3. Propiedad, planta y equipos:

Reconocemos un activo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden: muebles y enseres, equipos de oficina, equipos de computación, vehículos, equipos de comunicación, equipos de seguridad e instalaciones; su clasificación se determina al momento de su registro inicial. Están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro, si lo hubiera. A la fecha de presentación de los estados financieros, consideramos que no existen indicios de deterioro en el valor para estos activos.

Los gastos por mantenimiento y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida útil se los registra contra resultados del período que ocurren; las mejoras que incrementan el valor o alargan la vida útil de los activos son capitalizadas.

Depreciación:

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; reconocemos contra resultados del período en que ocurren. Al término de cada período, revisamos las estimaciones respecto a la vida útil de los bienes; y de ser necesario, realizamos los ajustes correspondientes. A la fecha que se reporta, las estimaciones de vida útil de los bienes son consistentes en el año anterior.

La vida útil estimada para los elementos de propiedad, planta y equipo; y, sus porcentajes de depreciación se detallan en la siguiente tabla:

ACTIVOS	AÑOS	CUOTA ANUAL
Muebles y enseres	10	10%
Equipos de oficina	10	10%
Equipos de computación	3	33%
Vehículos	5	20%
Equipos de comunicación	10	10%
Equipos de seguridad	10	10%
Instalaciones	10	10%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

El importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la Compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil. La Administración ha considerado no determinar un valor residual para los elementos de propiedad, planta y equipo, dado que no espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

4. Activos por derecho de uso por arrendamiento:

Reconocemos inicialmente los activos por derecho de uso al valor presente de los pagos por los cánones de arrendamientos, utilizando una tasa activa referencial reportada en el Banco Central del Ecuador. Reconoceremos estos activos cuando los arrendamientos individuales anuales superen el 1% del total de activos.

5. Derechos fiduciarios:

Se registran inicialmente al costo de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste se realiza con base a los estados financieros proporcionados por la Administradora de los Fideicomisos.

6. Deterioro del valor de los activos no financieros:

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, evaluamos si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y estimamos el importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado de resultados en la clasificación de activo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, consideramos que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de los activos no monetarios.

7. Impuesto a las ganancias:

Reconocemos el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determinamos el impuesto a la renta con base a los lineamientos establecidos en las normas tributarias, con cargo a resultados del ejercicio.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

A la fecha de presentación de los estados financieros, no reportamos partidas relacionadas con impuestos diferidos.

7.1. Impuesto corriente:

Reconocemos un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el período que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación.

La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 25%, de acuerdo a lo establecido en la normativa tributaria citada.

7.2. Impuesto diferido:

Corresponde a la cantidad de impuestos por pagar o recuperar por el impuesto a la renta, en períodos futuros. Estos impuestos se originan por diferencias temporarias causadas entre la base imponible o tributaria de un activo o pasivo y su valor en libros. Estas diferencias, imponibles o deducibles, son pasivos o activos por impuestos diferidos, respectivamente.

- Son diferencias temporarias las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo, en el estado de situación financiera y su base fiscal.

Registramos el impuesto diferido aplicando el método del pasivo basado en el balance, es decir, con base a las diferencias temporarias, en lugar del método del pasivo basado en el estado de resultados que se centra en diferencias temporales. A la fecha de presentación de los estados financieros, no reportamos partidas relacionadas con impuestos diferidos.

8. Provisiones y contingencias:

Son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, revelamos en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

9. Beneficios a empleados:

Reconocemos como pasivos a favor de los empleados sobre la base de acuerdos formales celebrados entre las partes, los requerimientos legales establecidos en el Código de Trabajo y a prácticas que generan obligaciones implícitas.

Su reconocimiento y medición se realiza por separado comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

9.1. Beneficios corrientes:

Las obligaciones por beneficios corrientes de los empleados se reconocen como gastos del período en que se incurren (devengados) y son liquidados de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes.

Los sueldos, salarios y aportaciones al seguro social se liquidan mensualmente, mientras que la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, vacaciones, fondos de reserva se pueden pagar mensualmente o acumular para pagar en una fecha preestablecida, que no es superior a un año.

9.2. Beneficios a largo plazo o post-empleo:

Los beneficios de post-empleo se clasifican como planes de beneficios definidos. El Código de Trabajo, establece que:

- Los empleadores están obligados a conceder una proporción de la jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 20 años a 25 años en una misma Compañía y cien por ciento a quienes tengan 25 años o más.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

- En el momento en que la relación laboral entre el empleador y el empleado llega a su término, el empleador deberá reconocer a los trabajadores en el momento de la liquidación una bonificación por desahucio que es equivalente al 25% del último salario multiplicado por los años que prestó el servicio para la Compañía.

Estos beneficios a largo plazo se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a gastos del ejercicio y su valor lo determina con base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

Los gastos de estas provisiones por los empleados que se encuentren activos, se los reconoce como gastos no deducibles, con reconocimiento del impuesto diferido, para la determinación del impuesto a la renta del año.

9.3. Beneficios por terminación:

Reconocemos los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando se encuentre comprometida de forma demostrable a:

- Rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro; o
- Pagar beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la rescisión voluntaria por parte del empleado.

Estos beneficios por terminación se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a resultados del ejercicio y su valor se determina con base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente.

Los pagos que deberán efectuarse por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas. Los gastos de estas provisiones se los reconoce como gastos no deducibles, para la determinación del impuesto a la renta del año. A la fecha que se reporta, reportamos provisiones de este tipo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

10. Ingresos por actividades ordinarias:

Los ingresos por actividades ordinarias lo reconocemos cuando es probable que los beneficios económicos futuros serán obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

10.1. Prestación de servicio:

Reconocemos en resultados del ejercicio considerando la evaluación de cinco (5) pasos al final del período sobre el cual se informa, que concluye en cuando se produce la transferencia de las ventajas y riesgos al comprador (es decir, el control del bien o servicio). Los cinco pasos son:

- Identificar contratos con clientes;
- Identificar obligaciones de desempeño;
- Determinar el precio de la transferencia;
- Asignar el precio de la transferencia en las obligaciones de desempeño.
- Reconocer el ingreso de actividad ordinaria, cuando se satisface la obligación de desempeño.

10.2. Intereses:

Presentamos los efectos de la financiación por separado (ingresos por intereses o gastos por intereses) de los ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes en el estado del resultado integral. Los ingresos por intereses o gastos por intereses se reconocen solo en la medida en que se reconozca un activo del contrato (o cuenta por cobrar) o un pasivo del contrato en la contabilización de un contrato con un cliente.

11. Gastos:

Los gastos los reconocemos en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

(Continuación)

Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

12. Otros resultados integrales:

Comprende partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación) que no se reconocen en el resultado del período.

13. Principio de reconocimiento de resultados:

Lo registramos utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen.

C. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA:

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
		Ausencia de Convertibilidad
NIC 21	Enero 1, 2025	Ausencia de Convertibilidad modifica la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera para requerir que una entidad aplique un enfoque congruente para evaluar si una moneda es convertible en otra y, cuando no lo sea, para determinar la tasa de cambio a utilizar y la información a revelar.
NIIF 18	Enero 1, 2027	Representa el cambio más significativo en la presentación del rendimiento financiero de las empresas desde que se introdujeron las Normas de Contabilidad NIIF hace más de 20 años. Proporcionará a los inversores mejor información sobre el rendimiento financiero de las empresas y puntos de referencia coherentes para su análisis.
NIIF 19	Enero 1, 2027	La nueva norma reduce los requisitos de información para los estados financieros de las subsidiarias elegibles.

La entrada en vigencia de las normas descritas en el cuadro anterior, no generan impacto en los estados financieros de la Compañía.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

D. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS CON EFECTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
NIC 7 y NIIF 7	Enero 1, 2024	Acuerdos de Financiación de Proveedores modifica la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo para requerir a una entidad que facilite información adicional sobre sus acuerdos de financiación de proveedores. Las modificaciones también añaden los acuerdos de financiación de proveedores como ejemplo dentro de los requerimientos de información a revelar sobre el riesgo de liquidez de la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar.
NIIF 16	Enero 1, 2024	Modifica la NIIF 16 añadiendo requerimientos de medición posterior para las operaciones de venta con arrendamiento posterior.
NIC 1	Enero 1, 2024	Clasificación de Pasivos como Corrientes o no Corrientes Aclara un criterio de la NIC 1 presentación de Estados Financieros el requerimiento de que una entidad tenga el derecho a diferir la liquidación del pasivo por al menos 12 meses posteriores al periodo sobre el que se informa.
NIC 1	Enero 1, 2024	Pasivos no corrientes con Condiciones Pactadas. Las modificaciones mejoran la información que proporciona una entidad cuando su derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses está sujeto al cumplimiento de condiciones pactadas; también responden a las preocupaciones de quienes respondieron sobre la clasificación de dicho pasivo como corriente o no corriente.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

D. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS CON EFECTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)

Norma / Interpretación	Vigencia	Modificación y aspectos más importantes
		Requerimientos Generales para la Información Financiera a Revelar con la Sostenibilidad.
NIIF S1	Enero 1, 2024	Esta información permitirá evaluar la exposición de una entidad y la gestión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sustentabilidad a corto, mediano y largo plazo.
		Información a Revelar relacionada con el Clima.
NIIF S2	Enero 1, 2024	Esta norma requiere que una entidad revele información sobre los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que podría esperarse razonablemente que afecten los flujos de caja, su acceso a la financiación o el costo de capital a corto, medio o largo plazo.

La Compañía adoptó estas nuevas modificaciones en la fecha requerida, esto es, 1 de enero del 2024. La Administración considera que no existe impacto significativo en su aplicación.

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO:

La eficiencia financiera de la Compañía se la consigue con una adecuada administración de los riesgos. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a cargo la administración de estos riesgos de acuerdo a políticas establecidas, que proporcionan los lineamientos para su manejo. A continuación, se presenta los principales riesgos a los que está expuesta la Compañía:

1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades que desarrolla la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los de mercado, de crédito, de liquidez y de capitalización.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía. A continuación, el análisis de los principales riesgos financieros:

1.1. Riesgo de mercado:

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario, en los cambios en las tasas de interés.

Cambios en las tasas de cambio monetario: Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a las variaciones en las tasas de cambio monetario. Las operaciones que desarrolla la Compañía, las realiza en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en el país desde el año 2000, por lo tanto, no se presentan efectos significativos en los estados financieros por variaciones de este tipo.

Cambios en las tasas de interés: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones financieras contratadas con terceros. Estas obligaciones financieras representen cargos financieros para la Compañía, por ello, el riesgo de cambios en las tasas de interés es alto.

La Compañía al 31 de diciembre de 2024, mantiene obligaciones que le representen cargos financieros, por lo cual el riesgo de cambios en las tasas de interés es alto.

Al final del período 2024, el mercado financiero presentó un incremento de las tasas activas referenciales de interés, la que terminó en 10.43% (9.94% para el año 2023), esta tasa aumentó en 0.49% en comparación con el año inmediato anterior.

1.2. Riesgo de precios:

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)**1.3. Riesgo de crédito:**

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente o que lleva a una pérdida financiera. El riesgo de la Compañía está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar comerciales, sus actividades financieras en las cuales incluye el efectivo y sus equivalentes.

Como parte de una política conservadora de gestión de riesgo de crédito, se analiza cualquier inicio de deterioro de la cartera y de ser necesario se estima una provisión para cuentas incobrables (deterioro de activos financieros). La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras local; a continuación, un detalle de estas entidades y sus respectivas calificaciones de riesgo:

Entidad financiera	Calificación	
	2024	2023
Banco Amazonas S.A.	AA+	AA+
Banco Pichincha C.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco de la Producción S.A. Produbanco	AAA / AA+	AAA / AA+

Fuente: Tomado de las páginas web de cada entidad y de la Superintendencia de Bancos.

1.4. Riesgo de liquidez y solvencia:

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionadas con pasivos financieros. La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez en inversiones en certificados bancarios con diferentes plazos, lo que permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente y en forma prolongada.

La gestión del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

E. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

La Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito y manteniendo efectivo suficiente en sus bancos.

Al cierre del ejercicio 2024, **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** ha cumplido con el pago de sus obligaciones financieras dentro los plazos establecidos de forma contractual. La gerencia mantiene un control estricto sobre los recursos monetarios para optimizar la asignación de pagos a proveedores, terceros y otros.

1.5. Riesgo de capitalización:

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha. Al 31 de diciembre del 2024, la Compañía mantiene endeudamientos con entidades financieras, las que se honran oportunamente en conjunto con sus respectivos intereses

Los indicadores financieros de apalancamiento al 31 de diciembre del 2024 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Índice de Liquidez	0.53	0.86
Endeudamiento Activo	0.79	0.73
Endeudamiento Patrimonio	3.44	2.70
Apalancamiento	4.44	3.70
Capital de trabajo	(US\$ 6,219,679.74)	(US\$ 646,072.93)

F. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFFECTIVO:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Caja chica	500.00	500.00
Bancos locales	(1) 646,118.89	241,068.25
	646,618.89	241,568.25

(1) Corresponde a fondos mantenidos en cuentas corrientes en varios bancos, estos valores son de libre disponibilidad. A continuación, el detalle de los saldos de cada una de las cuentas bancarias:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO: (continuación)

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Banco Amazonas S.A.	167,545.80	90,431.37
Banco Pichincha C.A.	477,941.18	148,946.95
Banco de la Producción S.A.	631.91	1,689.93
Produbanco		
	646,118.89	241,068.25

G. ACTIVOS FINANCIEROS:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Clientes relacionadas	(1)	163,750.00	281,907.50
Otras cuentas por cobrar		73,220.17	38,451.55
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		-	250,000.00
		236,970.17	570,359.05

(1) Ver la **Nota CC**, numeral (4).**H. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Anticipo a proveedores	(1)	362,291.73	280,132.41
Anticipo de sueldos		(47.01)	59.92
Póliza de seguros		31,881.61	-
Anticipo comisiones vendedores		470.00	3,252.24
		394,596.33	283,444.57

(1) Corresponde principalmente a los anticipos entregados por construcción del proyecto Villa Ensueño.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

I. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
IVA pagado	246,743.51	57,599.45
Retención IVA clientes	168,210.00	138,142.17
Retenciones efectuadas por clientes	-	32,996.43
	414,953.51	228,738.05

J. CONSTRUCCIONES EN PROCESO:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
<u>Brisas 2:</u>			
Mejoras terreno Solfo	(1)	475,844.88	325,177.97
Fiscalización	(2)	7,243.00	2,143.00
Impuestos y permisos	(3)	88,329.76	47,767.94
Seguros		89.28	-
Estudio – ensayos	(4)	24,912.50	-
		596,419.42	375,088.91
<u>Villa Ensueño:</u>			
Mejoras terreno Villa Ensueño	(5)	3,843,264.65	2,181,386.33
Fiscalización	(2)	35,528.04	-
Estudio – ensayos	(4)	17,812.00	-
Instalaciones y adecuaciones	(6)	89,089.02	-
Impuestos y permisos	(7)	238,156.66	202,841.43
Seguros del proyecto	(8)	15,734.18	-
Intereses por préstamo	(9)	353,330.55	-
		4,592,915.10	2,384,227.76
		5,189,334.52	2,759,316.67

(1) Corresponde a mejoras en el terreno adquirido a los hermanos Pinela según escritura pública número 20200901055P03609, ubicado en la manzana número 434, en la parroquia Pascuales Urbano (antes parte de la parroquia Tarqui), de Guayaquil, provincia del Guayas con código catastral número 48-0434-002-0-0-0. Mediante escritura pública, se constituyó el fideicomiso mercantil de administración y tenencia de bienes denominado “FIDEICOMISO BRISAS 2”, el 10 de febrero del 2022.

Durante el año 2024, incluye principalmente: US\$ 113,621.99 a CONSTRUCTORA MIELES & MIELES CIA LTDA. por contrato de construcción de cerramiento perimetral y garita principal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

J. CONSTRUCCIONES EN PROCESO: (continuación)

- (2) Corresponde a supervisión y fiscalización de avance de obra.
- (3) Incluye principalmente: US\$ 32,003.58 por trámite para aprobación de inicio de obra por M.I Municipalidad de Guayaquil.
- (4) Corresponde a trabajos de topografía, diseño eléctrico y estructural e informe por densidad de campo.
- (5) Incluye principalmente: US\$ 1,475,994.68 CONSTRUCTORA SUPERIOR CONSUPER S.A. por obras de infraestructuras, relleno, de material granular e infraestructura para las acometidas de servicio en las vías de ingreso; US\$ 10,819.78 CONSTRUCTORA MIELES Y MIELES CIA. LTDA. por contrato de construcción.
- (6) Corresponde principalmente a la segunda planilla del contrato con INESA para suministro e instalación del sistema eléctrico.
- (7) Incluye principalmente US\$ 8,325.21 a Joel Velastegui por trámites municipales y US\$ 3,812.38 al M.I Municipalidad de Guayaquil por pago de impuestos prediales y servicio de relleno sanitario.
- (8) Pago y renovación por seguro "Fianza Legales" a SEGUROS CONFIANZA S.A.
- (9) Son los intereses por préstamos al Banco Pichimcha.

K. PROPIEDADES Y EQUIPO:**Movimiento del año 2024:**

	Saldo al 01/01/2024		Adiciones		Bajas	Saldo al 31/12/2024
Muebles y enseres	30,896.84	(1)	780.00		(22,188.44)	9,488.40
Equipos de oficina	6,840.00		-	(2)	(2,950.00)	3,890.00
Equipos de computación	74,681.43	(3)	4,796.26		(55,417.54)	24,060.15
Vehículos	36,274.14		-	(4)	(890.21)	35,383.93
Equipos de comunicación	2,199.85		-	(5)	(1,766.85)	433.00
Equipos de seguridad	611.75		-	(6)	(611.75)	-
Instalaciones	19,162.76	(7)	18,600.00		(11,262.76)	26,500.00
	170,666.77		24,176.26		(95,087.55)	99,755.48
Depreciación acumulada	(121,110.89)		(21,411.06)		91,461.93	(51,060.02)
	49,555.88		2,765.20		(3,625.62)	48,695.46

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

K. PROPIEDADES Y EQUIPO: (continuación)

- (1) Corresponde a la compra de un escritorio para la oficina de obras en Brisas 2 y se realizó bajas de escritorios y sillas.
- (2) Baja de equipos que se depreciaron en su totalidad.
- (3) Corresponde a la adquisición de laptops Lenovo para el área comercial y de CPU para dep.técnico. También se realizaron bajas de notebooks, monitor LED y equipos depreciados.
- (4) Moto dada de baja por depreciación.
- (5) Baja de equipos que se depreciaron en su totalidad.
- (6) Baja de equipos que se depreciaron en su totalidad.
- (7) Corresponde a la compra de un generador y alternador. También se realizaron bajas por depreciación de equipos.

Movimiento del año 2023:

	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2023</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2023</u>
Muebles y enseres	30,896.84	-	30,896.84
Equipos de oficina	6,840.00	-	6,840.00
Equipos de computación	66,964.53 (1)	7,716.90	74,681.43
Vehículos	36,274.14	-	36,274.14
Equipos de comunicación	2,199.85	-	2,199.85
Equipos de seguridad	611.75	-	611.75
Instalaciones	19,162.76	-	19,162.76
	<u>162,949.87</u>	<u>7,716.90</u>	<u>170,666.77</u>
Depreciación acumulada	(102,699.61)	(18,411.28)	(121,110.89)
	<u>60,250.26</u>	<u>(10,694.38)</u>	<u>49,555.88</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

L. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Prov. Desahucio	3,479.25	1,929.42
Prov. Jubilación patronal	20,856.38	18,044.80
	24,335.63	19,974.22

M. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Grupo Empresarial Amazonas	(1)	510,000.00	-
Préstamos cías no relacionadas locales L/p	(2)	1,994,229.17	-
		2,504,229.17	-

(1) Corresponde a préstamo provisional.

(2) Corresponde a préstamo a compañía PROCASH S.A, mediante Acta de junta general extraordinaria y universal aprobado por unanimidad con fecha 28 de octubre de 2024, a 1080 días plazo con una tasa de interés anual de 7.50%

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Derechos fiduciarios Fideicomiso Alvar	(1)	-	1,453,749.82
Derechos fiduciarios Fideicomiso Ónix	(2)	5,320,479.50	5,320,482.09
Derechos fiduciarios Fideicomiso Brisas Dos	(3)	1,500,000.00	1,500,000.00
Aporte Fideicomiso Villa Ensueño Uno	(4)	1,601.19	1,601.19
Flujo Proyecto Villa Ensueño Uno	(7)	144,572.97	215,911.23
Aporte Fideicomiso Villa Ensueño Dos	(5)	969.51	1,643.01
Flujo Proyecto Villa Ensueño Dos	(7)	1,179,463.02	394,113.74
Aporte Proyecto Town Plaza	(6)	91,362.64	93,327.64
Aporte Fideicomiso Brisas 2 Etapa A	(8)	3,871.47	2,000.00
Aporte Fideicomiso Brisas 2 Etapa B	(9)	1,970.00	2,000.00
Aporte inversión Town Plaza	(6)	2,000.00	-
Flujo proyecto inmobiliario BRA-A	(11)	60,839.27	-
Parque de la Paz	(10)	118,485.99	118,485.99
		8,425,615.56	9,103,349.71

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

- (1) Con fecha 11 de octubre e de 2024, Mediante acta de junta general extraordinaria y universal de accionistas se aprueba por unanimidad, la venta con relación a la oferta recibida para la adquisición de terrenos por parte del Fideicomiso Mercantil denominado Fideicomiso Alfunval de la compañía EVERTRANS S.A. debido que sean vendido a dicho negocio fiduciario por US\$ 2,032,845.50 mediante credito otorgado por una institución financiero privado.
- (2) Mediante escritura pública de fecha 29 de enero del 2020, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "**FIDEICOMISO ONIX**", PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. como "Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS como "Fiduciaria". El objeto del Fideicomiso es administrar el bien a ser aportado al patrimonio autónomo y los que se aporten en el futuro o se adquieran posteriormente.

El objeto del fideicomiso no incluye, en ningún caso, la promoción inmobiliaria ni la construcción de inmuebles para su comercialización, no desarrollará ninguna actividad, ni operará ningún negocio en marcha y no realizará actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, ni de prestación de servicios. Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. en su calidad de Constituyente y/o Beneficiaria, transfirió a título del fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo **US\$ 2,000.00** como aporte para la apertura de una cuenta corriente por parte del fideicomiso.

Mediante escritura pública de Compraventa celebrada el 5 de febrero del 2020, la **COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A. (HERMANOS ABBUD** accionistas) transfirió el dominio del bien inmueble solar 0-1-2, manzana 416, ubicado en la parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui), de la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, código catastral número 48-0416-001-2-0-0-1, con matrícula inmobiliaria número 516166, total de área aproximada de 20,161.19 mts², al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil irrevocable de Administración denominado FIDEICOMISO ONIX por **US\$ 5,318,487.10**.

La forma de pago se realizará de la siguiente manera: A la firma de la escritura de compraventa PROZONAS entregó un **cheque certificado** por **US\$ 1,063,697.42**, el saldo **US\$ 4,254,789.68** será cancelado **según la tabla de pagos** que indica la presente escritura por lo que, a efectos de instrumentar las obligaciones de pago, ha suscrito un **pagaré no a la orden** a favor de la COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A. por el valor de US\$ 4,254,789.68. A continuación, tabla de pagos concretada la venta:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Fecha de pago	Monto US\$
A la firma de la escritura de venta	1,063,697.42
05 febrero del 2021	500,000.00
05 febrero del 2022	1,251,596.56
05 febrero del 2023	1,251,596.56
05 febrero del 2024	1,251,596.56
	5,318,487.10

No concretada la venta aplicaría compensación de créditos:

- Pagos de PROZONAS a favor de la COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

Fecha de pago	Monto US\$
05 febrero del 2021	500,000.00
05 febrero del 2022	1,045,808.93
05 febrero del 2023	1,045,808.93
05 febrero del 2024	1,045,808.93
	3,637,426.79

- Pagos de los HERMANOS ABBUD a favor de la COMPAÑÍA ANÓNIMA EN PREDIOS RÚSTICOS AGRÍCOLA INDUSTRIAL CARMELA S.A.

Fecha de pago	Monto US\$
05 febrero del 2021	-
05 febrero del 2022	205,787.63
05 febrero del 2023	205,787.63
05 febrero del 2024	205,787.63
	(i) 617,362.89

- (i) En el mes de diciembre del año 2023, se realizó la compensación de créditos con relación al monto por pagar a los Hermanos Abbud. Ver **Nota R.**

En diciembre del 2022, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 2.51.**

En diciembre del 2024, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 2.59.**

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)**Información Financiera del “Fideicomiso Ónix”:**

<u>Activo</u>	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Activo Corriente	1,995.00	1,995.00
Activo No Corriente	5,318,487.10	5,318,487.10
<u>Total de activo</u>	<u>5,320,482.10</u>	<u>5,320,482.10</u>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
<u>Total de Pasivo</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Patrimonio</u>		
Capital	5,320,482.10	5,320,482.10
Resultados acumulados		-
<u>Total de Patrimonio</u>	<u>5,320,482.10</u>	<u>5,320,482.10</u>
<u>Total Pasivo + Patrimonio</u>	<u>5,320,482.10</u>	<u>5,320,482.10</u>

- (3) Mediante escritura pública de Constitución, el 10 de febrero del 2022, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. “La Constituyente” y/o “La Beneficiaria” y/o “La Comodataria” y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS “La Fiduciaria” constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración y Tenencia de Bienes denominado “**FIDEICOMISO BRISAS 2**”, cuyo objeto es constituir un patrimonio autónomo que permita al “Fideicomiso” por la interpuesta persona de “La Fiduciaria” y como tal Representante Legal, la administración del “Bien” a ser aportado al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro o se adquieran posteriormente. También podrá y deberá celebrar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para comprar, vender, adquirir, aportar a título de fideicomiso mercantil, ceder, transferir, preñar, hipotecar, dar en dación en pago los bienes del patrimonio autónomo, otorgar garantías a favor de “La Constituyente” y/o “La Beneficiaria”, que solicite (dichas gestiones serán comunicadas mediante cartas de instrucciones a La Fiduciaria por parte de La Beneficiaria).

El objeto del Fideicomiso no incluye, en ningún caso, la promoción inmobiliaria ni la construcción de inmuebles para su comercialización. El presente Fideicomiso no desarrollará ninguna actividad empresarial, ni operará ningún negocio en marcha y no realizará actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, ni de prestación de servicios.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

El Proyecto Inmobiliario y/o “BRISAS DE LA PERLA 2”, consiste en la lotización, urbanización y construcción de las “Unidades Inmobiliarias”, que se desarrollarán sobre el inmueble que se aporta bajo este instrumento. El referido proyecto inmobiliario será desarrollado y ejecutado directamente y bajo la exclusiva responsabilidad de PROZONAS y dicho desarrollo está contemplado por etapas.

Los bienes aportados consisten en dos solares adquiridos a los hermanos Pinela según escritura pública número 20200901055P03609 y 20210901055P01489, de Compraventa de Cuotas partes y Derechos; y, Acciones Hereditarios del 10 de noviembre del 2020 y 29 de marzo del 2021, respectivamente. Terreno conocido como Solfo o María Rosita ubicado en la manzana número 434, en la parroquia Pascuales Urbano (antes parte de la parroquia Tarqui), de Guayaquil, provincia del Guayas con código catastral número 048-0434-002-0-0-0 y 048-0434-002-0-0-0-1. El **avalúo del inmueble aportado** es de **US\$ 1,500,000.00**. (Este terreno estaba en 2021 como construcciones en proceso). Ver la **Nota J**.

Información Financiera del “Fideicomiso Brisas Dos”:

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Activo Corriente	-	-
Activo No Corriente	1,500,000.00	1,500,000.00
Total de activo	1,500,000.00	1,500,000.00
Pasivo		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
Total de Pasivo	-	-
Patrimonio		
Aporte de bienes inmuebles	1,500,000.00	1,500,000.00
Resultados acumulados	-	-
Total de Patrimonio	1,500,000.00	1,500,000.00
Total Pasivo + Patrimonio	1,500,000.00	1,500,000.00

100%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

- (4) Mediante escritura pública de Constitución, el 4 de marzo del 2021, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. “La Constituyente y/o Beneficiaria” y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS “La Fiduciaria” constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado “**FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO UNO**”, cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dinero a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la **PRIMERA ETAPA** del Proyecto Inmobiliario que se denominará “VILLA ENSUEÑO”, proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

Los aportes que realice la Constituyente podrán constituir en recursos que se deriven de créditos, es decir, de los préstamos que puedan ser otorgados a favor de la Constituyente para el desarrollo de la **PRIMERA ETAPA** del Proyecto VILLA ENSUEÑO UNO (lotización, urbanización y construcción de las unidades inmobiliarias que se desarrollarán sobre el inmueble que actualmente es de propiedad del **FIDEICOMISO ONIX**, negocio fiduciario en la que PROZONAS es única constituyente y beneficiaria).

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00**. En diciembre del 2021, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 60.67**.

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00**. En febrero 02 del 2022, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 322.77**.

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00**. En diciembre del 2023, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 2,015.37**.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)**Información Financiera del “Fideicomiso Villa Ensueño Uno”:**

<u>Activo</u>	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Activo Corriente	217,512.42	217,512.42
Activo No Corriente	-	-
<u>Total de activo</u>	<u>217,512.42</u>	<u>217,512.42</u>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
<u>Total de Pasivo</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>Patrimonio</u>		
Capital	4,000.00	4,000.00
Transferencias	(2,398.81)	(2,398.81)
Flujos proyecto inmobiliario (a)	215,911.23	215,911.23
<u>Total de Patrimonio</u>	<u>217,512.42</u>	<u>217,512.42</u>
<u>Total Pasivo + Patrimonio</u>	<u>217,512.42</u>	<u>217,512.42</u>

(a) De acuerdo con los estados financieros del Fideicomiso, la Fiduciaria registra los «Flujos del proyecto inmobiliario» en el patrimonio. Para la medición de nuestros derechos fiduciarios, no incluimos esta partida.

- (5) Mediante escritura pública de Constitución, el 4 de marzo del 2021, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. “La Constituyente y/o Beneficiaria” y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS “La Fiduciaria” constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado “**FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS**”, cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la **SEGUNDA ETAPA** del Proyecto Inmobiliario que se denominará “VILLA ENSUEÑO”, proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Los aportes que realice la Constituyente podrán constituir en recursos que se deriven de créditos, es decir, de los préstamos que puedan ser otorgados a favor de la Constituyente para el desarrollo de la **SEGUNDA ETAPA** del Proyecto VILLA ENSUEÑO DOS (lotización, urbanización y construcción de las unidades inmobiliarias que se desarrollarán sobre el inmueble que actualmente es de propiedad del **FIDEICOMISO ONIX**, negocio fiduciario en la que PROZONAS es única constituyente y beneficiaria).

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00** en marzo del 2021, como aporte inicial.

En diciembre del 2022, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 201.45**.

En diciembre del 2023, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 23.01**.

En diciembre del 2024, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 673.50**.

Información Financiera del “Fideicomiso Villa Ensueño Dos”:

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Activo Corriente	395,756.75	395,756.75
Activo No Corriente	-	-
Total de activo	395,756.75	395,756.75
Pasivo		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
Total de Pasivo	-	-
Patrimonio		
Capital	2,000.01	2,000.01
Transferencias	(357.00)	(357.00)
Flujos proyecto inmobiliario (a)	394,113.74	394,113.74
Total de Patrimonio	395,756.75	395,756.75
Total Pasivo + Patrimonio	395,756.75	395,756.75

(a) De acuerdo con los estados financieros del Fideicomiso, la Fiduciaria registra los «Flujos del proyecto inmobiliario» en el patrimonio. Para la medición de nuestros derechos fiduciarios, no incluimos esta partida.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

- (6) Inversión en proyecto nuevo, corresponde a diseño arquitectónico de villas, renders para lofts, suites y departamentos del proyecto urbanístico; colocación de 4 bases con instrumento topográfico; elaboración y publicidad en vayas nuevas; campaña de publicidad en diferentes medios de comunicación; estudio de mercado y mantenimiento de lona. A continuación, detalle por proveedor:

<u>Proveedor</u>	<u>Concepto</u>	<u>US\$</u>
Marmancoe S.A.	Campaña publicitaria	71,394.30
Grupo Empresarial Amazonas S./	Reembolso elaboración vallas	6,500.00
Ticina Dueñas Christopher	Estudio de mercado	5,400.00
Induvallas Cía. Ltda.	Publicidad en vallas	4,800.00
Arq. Marcelo López Yépez	Diseño arquitectónico de villas	3,000.00
Murus S.A.S B.I.C	Diseño arquitectónico de renders	1,280.00
Abril Onofre Rosendo Alonso	Trabajos topográficos	433.34
Avilés Alarcón Silvana	Mantenimiento de lona para valla	400.00
Maldonado Mendoza Galo	Colocación de 4 bases con instrumento topográfico	120.00
	Total	93,327.64
	Reclasificación	(i) 2,000.00
	Saldo	91,362.64

Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. y el **Ab. Diego Rafael Santos** en calidad de "gestor inmobiliario" firmaron un Acuerdo de Voluntades el 23 de diciembre del 2020, mediante el cual el Gestor conseguirá un inmueble de interés de PROZONAS, gestionará con el propietario del inmueble para proceder con la ejecución y desarrollo de un proyecto que será realizado de forma conjunta con la Promotora; también será responsable de la designación de la empresa Constructora de las obras urbanísticas y residenciales, correspondiéndole al Promotor el financiamiento y pago de los mismos. El acuerdo tendrá una vigencia de 2 años (con opción a ampliación), durante ese tiempo el proyecto debe iniciarse, su comercialización y construcción.

Por otro lado, mediante Acuerdo de Voluntades firmado **entre CARACIOLO S.A.** y Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. el 20 de agosto del 2021, las partes acordaron la fusión y posterior fraccionamiento de los inmuebles que serán aportados a un Fideicomiso que CARACIOLO S.A. y PROZONAS convendrán constituir, con la finalidad de desarrollar sobre dichos inmuebles varios proyectos inmobiliarios, entre ellos, el que se denominará "**TOWN PLAZA**". CARACIOLO S.A., propietaria de cuatro lotes de terreno ubicados en el sector FINCAS DE CASA GRANDE, km 12 1/2 avenida León Febres Cordero, parroquia Satélite, La Aurora, cantón Daule, Guayas. Las partes acuerdan dar inicio a la gestión de promoción, comercialización y en general todo tipo de actividad relacionada como objeto las preventas de las unidades inmobiliarias.

En diciembre del 2023, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 35.00**.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

Durante el año 2024, se realizó la reclasificación de **US\$ 2,000.00** como aporte inversión Town Plaza.

- (7) Corresponde a flujos de efectivo recibido por los fideicomisos de los promitentes clientes y compradores que posteriormente serán transferidos a PROZONAS para la ejecución y desarrollo de los proyectos Villa Ensueño 1 y 2. Ver la **Nota O**, numeral (1).
- (8) Mediante escritura pública de Constitución, el 5 de enero del 2023, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. "La Constituyente y/o Beneficiaria" y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS "La Fiduciaria" constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA B", cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la ETAPA A del Proyecto Inmobiliario que se denominará "BRISAS DE LA PERLA 2", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00** en febrero del 2023, como aporte inicial.

En diciembre del 2024, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 2,000.00**.

Información Financiera del "Fideicomiso Brisas 2 Etapa A":

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Activo		
Activo Corriente	64,710.74	130,094.02
Activo No Corriente	-	-
Total de activo	64,710.74	130,094.02
Pasivo		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
Total de Pasivo	-	-
Patrimonio		
Capital	4,000.00	2,000.00
Transferencias	(128.53)	(30.00)
Flujos proyecto inmobiliario (a)	60,839.27	128,124.02
Total de Patrimonio	64,710.74	130,094.02
Total Pasivo + Patrimonio	64,710.74	130,094.02

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

- (a) De acuerdo con los estados financieros del Fideicomiso, la Fiduciaria registra los «Flujos del proyecto inmobiliario» en el patrimonio. Para la medición de nuestros derechos fiduciarios, no incluimos esta partida.
- (9) Mediante escritura pública de Constitución, el 5 de enero del 2023, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. “La Constituyente y/o Beneficiaria” y LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS “La Fiduciaria” constituyeron el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado “FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA B”, cuyo objeto es administrar los bienes consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles, correspondientes a la ETAPA B del Proyecto Inmobiliario que se denominará “BRISAS DE LA PERLA 2”, proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. (por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario).

La Constituyente PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., transfirió a título del fideicomiso mercantil **US\$ 2,000.00** en febrero del 2023, como aporte inicial.

En diciembre del 2024, la Compañía ajustó su inversión al método de participación en el resultado del período por **US\$ 30.00**.

Información Financiera del “Fideicomiso Brisas 2 Etapa B”:

Activo	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Activo Corriente	1,970.00	1,970.00
Activo No Corriente	-	-
Total de activo	1,970.00	1,970.00
Pasivo		
Pasivo Corriente	-	-
Pasivo No Corriente	-	-
Total de Pasivo	-	-
Patrimonio		
Capital	2,000.00	2,000.00
Transferencias	(30.00)	(30.00)
Flujos proyecto inmobiliario	-	-
Total de Patrimonio	1,970.00	1,970.00
Total Pasivo + Patrimonio	1,970.00	1,970.00

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES: (Continuación)

(10) Corresponde a notas de crédito por US\$ 115,985.99 y US\$ 5,000.00 con fecha marzo del 2005 otorgada por Parque de la Paz, que podrá ser usadas o parcialmente por Prozonas o a quien se les endose. Para cancelar productos en el Parque de la Paz.

O. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Banco Pichincha	(1)	6,000,000.00	2,000,000.00
Banco Promerica		602.04	11,514.64
		6,000,602.04	2,011,514.64

(1) Comprende a los préstamos que se detalla a continuación

Banco	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Tasa de interés %	Valor del Préstamo	Al 31 de diciembre del	
					2024	2023
Promérica (Produbanco)	08/12/2021	12/04/2024	9.76	31,089.36	602.04	11,514.64
Pichincha	24/11/2023	13/11/2025	9.73	200,000.00	6,000,000.00	2,000,000.00
					6,000,602.04	2,011,514.64
Porción corriente:					6,000,000.00	511.14
Largo plazo:					602.04	2,011,003.50

P. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Proveedores	(1)	838,816.97	596,739.70
Compañías relacionadas locales por pagar corto plazo		-	20,000.00
Compañías no relacionadas locales por pagar corto plazo	(2)	29,114.42	28,215.58
Cuentas por pagar compañías del exterior	(3)	-	290,958.09
Otras cuentas por pagar		302.51	503.27
		868,233.90	936,416.64

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

P. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR: (Continuación)

(1) Incluye principalmente: US\$ 132,775.64 cuentas por pagar a Constructora Miele y Miele; US\$ 108,874.78 LAUDESA; US\$ 131,625.52 MAQCOMINAS S.A y US\$ 119,943.07 CONSUPER S.A.

(2) Incremento del valor por concepto de asesoría legal.

(3) Con fecha del 15 de enero de 2024 se suscribió la renovación del préstamo a BANCORP a 1095 días plazo con el 7.50% de interés anual por el valor de US\$ 383,958.09; dicho valor se reclasificó a no corriente.

Q. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Con la administración tributaria	21,416.78	29,879.49
Con el IESS	16,309.49	14,747.65
Por beneficios de ley a empleados	71,975.21	60,883.13
Participación trabajadores por pagar (1)	29,687.15	27,296.94
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (2)	12,676.02	-
	152,064.65	132,807.21

(1) Ver la **Nota AA**.

(2) Ver la **Nota BB**, numeral (1) (i).

R. ANTICIPOS DE CLIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Anticipos de clientes	66,798.23	3,179.81
Anticipos promitentes compradores Villa S1 (1)	4,166,898.90	3,061,889.10
Anticipos promitentes compradores Villa S2 (1)	1,179,463.02	394,113.74
Anticipos promitentes compradores Brisas 2 etapa A (1)	457,278.25	-
	5,870,438.40	3,459,182.65

(1) Corresponde a flujos de efectivo recibido de los promitentes clientes y compradores de los proyectos Villa Ensueño Uno, Dos y Brisas 2.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

S. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Préstamos otorgados		-	15,000.00
Depósitos Asoc. Propietarios La Perla	(1)	25,508.48	24,068.48
Otras cuentas por pagar	(2)	114,739.03	85,588.71
		140,247.51	124,657.19

(1) Corresponde a depósitos de: etapa 6, etapa 8 y Brisas 1.

(2) Corresponde a cuentas por pagar por beneficios adicionales a empleados y cuentas por pagar constructores.

T. OBLIGACIONES CON OTRAS INSTITUCIONES:

	Movimientos del año 2024		Al 31 de diciembre de	
	Bancorp	ST Gallen	2024	2023
Saldo inicial	2,399.74	14,359.09	16,758.83	138,527.37
Provisión	11,518.75	4,778.28	16,297.03	272,198.07
Intereses pagados	(4,799.48)	(19,137.37)	(23,936.85)	(212,468.78)
Sustitución	-	-	-	(14,883.78)
Condonación	-	-	-	(166,614.05)
Saldo final	9,119.01	-	9,119.01	16,758.83

U. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
LOCALES			
Cías, relacionadas por pagar		-	1,214,283.78
DEL EXTERIOR			
Corporación de Créditos Inmobiliarios		-	465,518.58
Bancorp	(1)	383,958.09	93,000.00
ST Gallen Management	(2)	160.15	100,000.00
Golden South Group LLC	(3)	580,362.94	960,628.74
		964,481.18	2,833,431.10

(1) Corresponde a pagaré no a la orden, suscrito en enero del año 2021 a 1080 días vistas con el interés del 7.5% anual.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

U. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO: (Continuación)

(2) Corresponde a pagaré no a la orden, suscrito en abril del año 2022 a 1095 días vistas con el interés del 7.25% anual.

(3) Corresponde al saldo de las deudas asumidas por Golden South Group LLC. A continuación, un detalle del movimiento 2024:

Movimientos del año	
Saldo inicial	960,628.74
Reclasificación a la cuenta por pagar proveedores	(30,942.95)
Abonos al capital	(166,799.46)
Pago de intereses	(12,523.39)
Condonación porción de la deuda por orden del mandante	(170,000.00)
	580,362.94

V. PROVISIONES POR BENEFICIOS SOCIALES A EMPLEADOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Jubilación patronal	(1)	83,512.03	72,179.19
Indemnización por desahucio	(2)	43,112.35	36,999.54
		126,624.38	109,178.73

(1) El movimiento de la provisión para jubilación patronal de acuerdo al estudio actuarial, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2024	2023
Saldo inicial		72,179.19	66,340.86
Provisión estimada		15,353.20	14,545.07
Ganancia / Pérdida actuarial reconocidas en el ORI		(4,020.36)	(8,706.74)
		83,512.03	72,179.19

(2) El movimiento de la provisión para la bonificación por desahucio de acuerdo al estudio actuarial, fue como sigue:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

V. PROVISIONES POR BENEFICIOS SOCIALES A EMPLEADOS: (Continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Saldo inicial	36,999.54	31,515.29
Provisión estimada	8,720.31	7,292.61
Ganancia / Pérdida actuarial reconocidas en el ORI	(2,607.50)	2,097.96
Pagos	-	(3,906.32)
	43,112.35	36,999.54

Estas estimaciones fueron calculadas mediante estudio actuarial, en el que se aplicó el Método actuarial de Costeo Unitario Proyectado (MCUP), que consiste en determinar las provisiones tomando en consideración variables como los índices de mortalidad, invalidez, cesantía y experiencia estadística del empleador.

Hipótesis Actuariales:	2024
Tasa de descuento:	9,33%
Tasa de incremento salarial:	2,00%
Tasa de rotación:	13%

W. PATRIMONIO:

- 1. Capital social:** Mediante acta de la Junta general y extraordinaria de accionistas celebrada el 12/12/2023 se aprueba lo siguiente: aumentar el capital social en US\$ 2,463,523.03, valor que queda pagado por la compensación de créditos autorizada y registrada en libros contables en la cuenta de aporte para futura capitalización. En consecuencia, se resuelve efectuar la capitalización propuesta, aumentando el capital a US\$ 3,477,680.81 y reformar el estatuto social.
- 2. Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir un porcentaje no menos del 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Reporta un saldo de US\$ 9,669.85
- 3. Resultados acumulados:** Corresponde a los saldos de resultados de años anteriores, pérdidas acumuladas por US\$ 86,868.64.
- 4. Otros resultados integrales:** reporta ganancia actuarial US\$ 13,236.70.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

X. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Prestación de servicios	(1)	1,680,000.00	1,780,000.00
Otros ingresos	(2)	751,529.34	670,558.54
Otros ingresos por resciliación	(3)	37,936.28	29,813.23
		2,469,465.62	2,480,371.77

(1) La actividad principal de la Compañía corresponde a prestación de servicios como promotor inmobiliario. Ver la **Nota CC**, numeral (1).

(2) Incluye principalmente US\$ 579,095.68 por la venta del fideicomiso Alvar.

(3) Corresponde a ingresos por penalización de clientes y resciliación de proyectos.

Y. GASTOS DE VENTA:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Sueldos y demás remuneraciones		231,763.11	219,426.32
Aportes a la seguridad social		45,272.45	39,321.26
Beneficios sociales e indemnizaciones		29,241.15	30,513.54
Honorarios, comisiones y dietas		868.80	968.70
Promoción y publicidad		134,229.22	185,856.09
Gastos de gestión		-	2,600.00
Otros gastos		84.15	431.25
		441,458.88	479,117.16

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

Z. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Sueldos y salarios y demás remuneraciones	344,027.95	364,754.92
Beneficios sociales e indemnizaciones	82,412.62	97,903.91
Notarios y registradores de la propiedad	122,879.88	79,691.34
Honorarios comisiones y dietas	34,543.57	71,143.61
Aportes a la seguridad social	76,083.19	71,042.39
Arrendamiento	68,248.57	69,880.23
Impuestos contribuciones y otros	66,711.81	47,865.27
Gasto planes de beneficios a empleados	24,073.51	23,952.04
Gastos de gestión	15,277.45	22,703.89
Agua, energía, luz, telecomunicaciones	20,549.36	18,719.13
Depreciaciones	21,411.06	18,411.28
Mantenimiento y reparaciones	16,470.68	7,338.86
Transporte y movilización	7,684.23	6,762.75
Amortización	8,365.25	5,371.25
Seguros y reaseguros	3,356.56	1,897.10
Comisiones en ventas de bienes	53,797.74	-
Otros gastos	(1) 648,463.84	499,814.93
	1,614,357.27	1,407,252.90

(1) Corresponde principalmente a las asesorías financieras y administrativas US\$ 507,650.00 y gastos por otros servicios de asesoría por US\$ 45,775.65.

AA. GASTOS FINANCIEROS:

		Al 31 de diciembre del	
		2024	2023
Intereses pagados	(1)	172,605.79	373,005.80
Impuesto a la salida de divisas	(2)	25,369.25	22,446.01
Gastos bancarios		2,621.22	1,478.52
		200,596.26	396,930.33

(1) Corresponde al gasto de intereses pagados por los préstamos recibidos.

(2) Pagos de los préstamos con instituciones financieras del exterior.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

BB. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN UTILIDAD:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. A continuación, se detalla la base para el cálculo correspondiente.

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Utilidad del ejercicio:	197,914.54	181,979.63
15% de participación a trabajadores	(1) (29,687.18)	(27,296.94)
Utilidad antes de IR	168,227.36	154,682.69

(1) Ver la **Nota P**, numeral (1).

CC. IMPUESTO A LA RENTA:

El impuesto a la renta se lo calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada y se carga como gastos del período en que se genera.

Las normas tributarias vigentes en el país establecen, que las sociedades constituidas en el país, así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, tarifa que se mantiene fija desde el año 2018, según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e Inversiones. Durante el ejercicio económico 2024, la Compañía no reporta accionistas domiciliados en paraísos fiscales.

Para la liquidación del impuesto a la renta, se registra un pasivo y un gasto por concepto de este impuesto. Al momento del pago, se descuenta del impuesto por pagar, el crédito tributario por retenciones en la fuente recibidas de clientes del año 2024. A continuación se detalla la base para el cálculo correspondiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Utilidad después de participación a trabajadores	168,227.36	154,682.69
(+) Gastos no deducibles	57,570.24	63,809.54
(+) Diferencias temporarias provisión jubilación y desahucio	24,043.40	21,837.68
Base imponible:	249,841.00	240,329.91
Impuesto a la renta causado 25% (1)	62,460.25	60,082.48
Impuesto diferido	(4,361.41)	(19,974.22)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

CC. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

(1) A continuación, el proceso de la liquidación del impuesto a la renta:

Liquidación del impuesto a pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Impuesto causado	62,460.25	60,082.48
Retenciones del ejercicio (i)	(49,784.19)	(93,078.91)
Impuesto a pagar	12,676.04	(32,996.43)

(i) Ver la **Nota P**, numeral (2).**DD. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:****1. Prestación de servicios:**

	Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2024		2023
	Valor	No. Trans.	Valor
Fideicomiso Ribera del Daule	1,260,000.00		1,260,000.00
Fideicomiso Brisas	300,000.00		300,000.00
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	120,000.00	12	-
Citybox Mini Bodegas C.A.	-		220,000.00
	1,680,000.00	12	1,780,000.00

2. Contratación de servicios:

	Durante el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del		
	2024		2023
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	330,000.00	11	270,000.00
	330,000.00	11	270,000.00

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

DD.SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**3. Gastos:**

	Durante el período comprendido entre el		
	1 de enero y 31 de diciembre del		
	2024		2023
	Valor	No. Trans.	Valor
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	8,935.36	21	9,220.57
Citybox Mini Bodegas C.A.	9,019.28	12	9,096.03
Soroa S.A.	1,684.10	3	2,320.16
Simón Parra Boyd	27,500.00	11	27,500.00
	47,138.74	47	48,136.76

4. Cuentas por cobrar:

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Fideicomiso Brisas	-	25,212.50
Citybox Mini Bodegas C.A.	-	256,695.00
Grupo Empresarial Amazonas	631,800.00	-
Fideicomiso Riberas/Brisas	31,950.00	-
	663,750.00	281,907.50

5. Cuentas por pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	22,731.92	22,732.00
Soroa S.A.	1,743.00	-
Citybox Mini Bodegas C.A.	22,448.72	1,433.94
	46,923.64	24,165.94

6. Préstamos por pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Grupo Empresarial Amazonas S.A.	4,600.97	1,214,283.78
Colcordes S.A.	35,000.00	35,000.00
	39,600.97	1,249,283.78

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

DD.SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**7. Remuneraciones del personal clave:**

Las remuneraciones del personal gerencial clave se reconocen como gastos del período. A continuación, el resumen de las remuneraciones percibidas por el personal gerencial clave:

	Al 31 de diciembre del	
	2024	2023
Sueldos y salarios	138,000.00	151,200.00
Bonificaciones, comisiones	52,617.74	53,205.32
Beneficios sociales	19,639.58	19,226.12
	210,257.32	223,631.44

EE. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2024, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a **US\$ 3,000,000**, deben 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 compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los **US\$ 10,000,000** deben presentar adicionalmente al Anexo mencionado en el primer párrafo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Los montos mencionados, aplican para transacciones con partes relacionadas locales siempre que éstas cumplan uno de los requisitos establecidos en la normativa referente a precios de transferencia en el Ecuador.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el 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.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2024

Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América

EE. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

La Compañía no tiene la obligación de presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, ni Informe Integral de Precios de Transferencia, debido a que, durante el año 2024, no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación, por lo tanto, no ha contratado la elaboración del mencionado informe.

FF. LITIGIOS LEGALES Y CONTINGENCIAS:

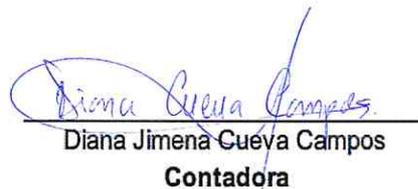
No mantenemos procesos judiciales como actores ni demandados ni, a nuestro mejor criterio tenemos ninguna exposición legal que pueda afectar nuestras actividades.

GG. EVENTOS SUBSECUENTES:

Al 31 de diciembre de 2024, se continúa con los avances de obra de los proyectos Villa Ensueño y Brisas 2. Adicional a lo mencionado, no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse.



Ing. Guillermo Ortega Chiriboga

Gerente General

Diana Jimena Cueva Campos

Contadora

5.7.- Estados financieros internos al 30 de abril 2025

Página : Page 1 of 7

Fecha : 08-may.-2025

12:04:08

Usuario : DCUEVA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Abr del 2025

24 - PROZONAS

01 - PROZONAS

01 - PROZONAS

Cuenta		Acumulado
01	ACTIVO	
01.01	ACTIVO CORRIENTE	
01.01.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	
01.01.01.01	CAJA	
01.01.01.01.0001	CAJA CHICA	500.00
	TOTAL CAJA	500.00
01.01.01.02	BANCOS	
01.01.01.02.0001	BANCOS LOCALES	25,187.58
BC BC23	350105918-7 AMAZONAS	3,508.30
BC BC43	BCO PICHINCHA CTA CTE PRZ	20,489.73
BC BC45	BANCO PRODUBANCO PROZONAS	1,189.55
	TOTAL BANCOS	25,187.58
	TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	25,687.58
01.01.02	ACTIVOS FINANCIEROS	
01.01.02.06	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	
01.01.02.06.0001	CLIENTES RELACIONADOS	525,580.00
CL 17712	FIDEICOMISO RIBERA DEL DAULE	354,725.00
CL C418	GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A.	145,480.00
CL CL009581	FIDEICOMISO BRISAS	25,375.00
	TOTAL DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACION	525,580.00
01.01.02.07	OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	
01.01.02.07.0002	POR PRESTAMOS OTORGADOS	1,000.00
	TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	1,000.00
01.01.02.08	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	
01.01.02.08.0001	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	17,499.27
01.01.02.08.0002	PRESTAMOS EMPLEADOS	10,907.00
01.01.02.08.0009	OTRAS CUENTAS POR COBRAR DE CLIENTES	3,431.48
	TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR	31,837.75
	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	558,417.75
01.01.04	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	
01.01.04.01	SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADO	
01.01.04.01.0001	ANTICIPOS A PROVEEDORES	459,503.58
PV 1460	VELASTEGUI PONCE JOEL JONATHAN	351.59
PV 2005	CONSTRUCTORA MIELES Y MIELES	144,672.99
PV 21	CONSTRUCTORA SUPERIOR CONSUPER S.A.	88,692.90
PV 210	TEJADA VERA MARIUXI AGELINA	120.00
PV 2359	INSTALACIONES ELECTROMECAICAS S.A. INESA	59,000.83
PV 3877	CONSTRUBRIDA S.A.	136,109.04
PV 470	EL UNIVERSO C.A.	1.34
PV 5074	SONIA ESCUDERO RAMIREZ	328.50
PV 5183	ALCIVAR VELASQUEZ RAFAEL	5,175.35
PV 972	BALDEON MARTINEZ OLGA	25,051.04
01.01.04.01.0005	POLIZA SEGUROS	31,881.61
	TOTAL SERVICIOS Y OTROS PAGOS POR ANTICIPADO	491,385.19
01.01.04.04	OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	
01.01.04.04.0001	ANTICIPOS DE SUELDOS	-47.01
01.01.04.04.0006	ANTICIPO DE COMISIONES VENDEDORES	-60.00
	TOTAL OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	-107.01
	TOTAL SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	491,278.18
01.01.05	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	
01.01.05.01	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	
01.01.05.01.0001	IVA PAGADO	410,326.10
01.01.05.01.0002	RETENCION IVA CLIENTES	138,075.00
	TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	548,401.10
01.01.05.02	CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (RTA)	
01.01.05.02.0001	RETENCIONES EFECTUADAS POR CLIENTES	12,450.00
	TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (RTA)	12,450.00
	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	560,851.10
01.01.07	CONSTRUCCION EN PROCESO	
01.01.07.01	CONSTRUCCION EN PROCESO	
01.01.07.01.0001	OBRAS EN CONSTRUCCION BRISAS 2	610,719.80

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Abr del 2025

24 - PROZONAS

01 - PROZONAS

01 - PROZONAS

Cuenta		Acumulado
IV	IVTBRISG SEGUROS PROYECTOS	191.95
IV	IVTSF01 IMPUESTOS Y PERMISOS PROY. SOLFO	89,568.22
IV	IVTSF02 TERRENO SOLFO (MEJORAS)	475,934.88
IV	IVTSF03 FISCALIZACION OBRA SOLFO	10,983.00
IV	IVTSF05 ESTUDIO-ENSAYO PROYECTO BRISAS 2	32,651.75
IV	IVTVE04 FISCALIZACION OBRA VILLA ENSUEÑO	640.00
IV	IVTVE07 INSTALACIONES ADECUACIONES	750.00
01.01.07.01.0002	OBRAS EN CONSTRUCCION VILLA EN SUEÑO	5,934,117.84
IV	IVTSF02 TERRENO SOLFO (MEJORAS)	30,196.12
IV	IVTSF03 FISCALIZACION OBRA SOLFO	1,880.00
IV	IVTVE04 FISCALIZACION OBRA VILLA ENSUEÑO	46,968.04
IV	IVTVE06 ESTUDIO-ENSAYO PROYECTO VILLA ENSUEÑO	20,395.00
IV	IVTVE07 INSTALACIONES ADECUACIONES	197,920.25
IV	IVTVINTP INTERES PRESTAMO PICHINCHA	619,775.05
IV	IVTVS TERRENO VILLA EN SUEÑO (MEJORAS)	4,723,208.48
IV	IVTVS01 IMPUESTOS Y PERMISOS PROY. VILLA EN SUEÑO	268,225.55
IV	IVTVS1SG SEGUROS PROYECTOS	25,549.35
	TOTAL CONSTRUCCION EN PROCESO	6,544,837.64
	TOTAL CONSTRUCCION EN PROCESO	6,544,837.64
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE	8,181,072.25
01.02	ACTIVO NO CORRIENTE	
01.02.01	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	
01.02.01.05	MUEBLES Y ENSERES	
01.02.01.05.0001	MUEBLES Y ENSERES	9,488.40
01.02.01.05.0002	EQUIPOS DE OFICINA	3,890.00
	TOTAL MUEBLES Y ENSERES	13,378.40
01.02.01.08	EQUIPO DE COMPUTACION	
01.02.01.08.0001	EQUIPO DE COMPUTACION	24,648.15
	TOTAL EQUIPO DE COMPUTACION	24,648.15
01.02.01.09	VEHÍCULOS EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO	
01.02.01.09.0001	VEHICULOS	35,383.93
	TOTAL VEHÍCULOS EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO	35,383.93
01.02.01.10	OTROS PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	
01.02.01.10.0002	EQUIPOS DE COMUNICACION	433.00
01.02.01.10.0004	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (INSTALACIONES)	26,500.00
	TOTAL OTROS PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	26,933.00
01.02.01.12	(-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDAD PLAN	
01.02.01.12.0002	DEPRECIACION ACUM. MUEBLES Y ENSERES	-4,202.01
01.02.01.12.0003	DEPRECIACION ACUM. EQUIPOS DE COMPUTACION	-21,739.96
01.02.01.12.0004	DEPRECIACION ACUM. EQUIPOS DE OFICINA	-1,751.81
01.02.01.12.0005	DEPRECIACION ACUM. EQUIPOS DE COMUNICACION	-238.88
01.02.01.12.0011	DEPRECIACION ACUM. VEHICULOS	-23,589.24
01.02.01.12.0012	DEPRECIACION ACUM. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (INS	-4,992.99
	TOTAL (-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDAD PLAN	-56,514.89
	TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	43,828.59
01.02.04	ACTIVO INTANGIBLE	
01.02.04.04	(-) AMORTIZACION ACUMULADA DE ACTIVO INTANGIBLE	
01.02.04.04.0001	AMORTIZACION ACUMULADA LICENCIAS Y SOFTWARE	-19,153.81
	TOTAL (-) AMORTIZACION ACUMULADA DE ACTIVO INTANGIBLE	-19,153.81
01.02.04.06	OTROS INTANGIBLES	
01.02.04.06.0001	LICENCIAS Y SOFTWARE	26,850.52
	TOTAL OTROS INTANGIBLES	26,850.52
	TOTAL ACTIVO INTANGIBLE	7,696.71
01.02.05	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	
01.02.05.01	IMPUESTO DIFERIDO	
01.02.05.01.0003	IMP. DIFERIDO PROV. DESAHUCIO	3,479.25
01.02.05.01.0004	IMP. DIFERIDO PROV. JUBILACION	20,856.38
	TOTAL IMPUESTO DIFERIDO	24,335.63
	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	24,335.63
01.02.06	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	
01.02.06.03	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Abr del 2025

24 - PROZONAS

01 - PROZONAS

01 - PROZONAS

Cuenta			Acumulado
01.02.06.03.0001		PRESTAMOS CIAS RELACIONADAS LOCALES A L/P	1,100,000.00
	CR	GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A.	1,100,000.00
01.02.06.03.0002	CR01	PRESTAMOS CIAS NO RELACIONADAS LOCALES A L/P	1,994,229.17
TOTAL DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR			3,094,229.17
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES			3,094,229.17
01.02.07		OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	
01.02.07.04		OTRAS INVERSIONES	
01.02.07.04.0020		DERECHOS FIDUCIARIOS FID. ONIX	5,320,479.50
01.02.07.04.0021		APORTE FID. VILLA EN SUEÑO 1	1,601.19
01.02.07.04.0022		APORTE FID. VILLA EN SUEÑO 2	969.51
01.02.07.04.0023		APORTE PROYECTO TOWN PLAZA	91,362.64
01.02.07.04.0024		DERECHO FIDUCIARIOS FID. BRISAS 2	1,500,000.00
01.02.07.04.0025		APORTE FID. BRISAS 2 ETAPA A	3,871.47
01.02.07.04.0026		APORTE FID. BRISAS 2 ETAPA B	1,970.00
01.02.07.04.0027		FLUJO PROYECTO INMOBILIARIO V1	144,572.97
01.02.07.04.0028		FLUJO PROYECTO INMOBILIARIO V2	1,179,463.02
01.02.07.04.0029		APORTE INVERSION TOWN PLAZA	2,000.00
01.02.07.04.0030		FLUJO PROYECTO INMOBILIARIO BRA-A	60,839.27
TOTAL OTRAS INVERSIONES			8,307,129.57
01.02.07.06		OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	
01.02.07.06.0005		PARQUE DE LA PAZ	118,485.99
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			118,485.99
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			8,425,615.56
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			11,595,705.66
TOTAL ACTIVO			19,776,777.91
02		PASIVO	
02.01		PASIVO CORRIENTE	
02.01.03		CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
02.01.03.01		LOCALES	
02.01.03.01.0001		PROVEEDORES	942,984.36
	PV	1 ADMINISTRACION DEL EDIFICIO SOROA S.A	4,765.42
	PV	114 SANTANA PILAY WILLIAM ALBERTO	568.04
	PV	118 SOROA S.A.	1,742.74
	PV	1220 GARCIA PLAZA MARIA TATIANA	45,233.43
	PV	1233 CORPORACION CIVIL BOLSA DE VALORES DE GUAYAQUIL	2.42
	PV	1260 TELCOMBAS	5,849.20
	PV	137 FLORES RIVERA JORGE GIOVANNI	541.09
	PV	1401 PRODUBANCO S.A.	23.21
	PV	156 BANCO AMAZONAS S.A.	4,558.10
	PV	172 EQUIFAX ECUADOR C.A.	276.21
	PV	179 PROLIM S.A.	540.23
	PV	1942 AMADOR MATA JUAN CARLOS	1,539.00
	PV	2005 CONSTRUCTORA MIELES Y MIELES	40,317.74
	PV	2063 SEGUMEDIKSA S.A.	946.25
	PV	2098 HIDROSOLUCIONES S.A.	2,032.55
	PV	21 CONSTRUCTORA SUPERIOR CONSUMER S.A.	416,981.64
	PV	2109 ESROBROSS CIA.LTDA.	1,015.00
	PV	2296 GOLDEN SOUTH HOLDINGS LLC	36,958.85
	PV	2359 INSTALACIONES ELECTROMECANICAS S.A. INESA	108,272.57
	PV	2380 ALEXANDRA DEL ROCIO YAMBAY MORENO	2,469.58
	PV	253 ASESORIA LEGAL CORPORATIVA S.A. ASLEGAL	722.84
	PV	2887 CHACHON BERMEO JANETH	1,080.57
	PV	31 CORPORACION EL ROSADO S.A.	0.01
	PV	3115 MAQUINARIAS & EQUIPOS CONSTRU-MINAS MAQCOMINAS S	89,838.64
	PV	3277 BANCORP	6,079.34
	PV	3292 IVAN SALVADOR CHECA CASTRO	686.81
	PV	3378 XAVIER ROJAS ENDARA	683.77
	PV	3671 VOLRISK CONSULTORES ACTUARIALES	406.00
	PV	3719 ARIAS ALVARADO GENESIS MAGGALY	100.00
	PV	3877 CONSTRUBRIDA S.A.	34,978.38
	PV	4337 BETHERE S.A.A	203.50
	PV	436 IESS SEGURO DE SALUD CENTRO A.A. CENTRAL GUAYAS	0.31
	PV	437 LAUDESA	92,472.03

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Abr del 2025

24 - PROZONAS

01 - PROZONAS

01 - PROZONAS

Cuenta			Acumulado	
	PV	4536	ROMULO TEODORO ORTEGA	1,134.00
	PV	4656	CORPORACION HG-EC S.A.S	80.48
	PV	4669	TEQUEÑERIA S.A.S	0.05
	PV	4703	CAÑIZARES CHAVARRIA ALEXIS	2,100.00
	PV	4924	MILTON PATIÑO MOREIRA	529.00
	PV	4936	GPS GLOBAL PRTECTION SECURITY GLOBAL PROTECTIONS S	4,477.00
	PV	5038	ESTUPINAN ORTIZ VENUZ	3,920.00
	PV	5039	MACIAS ZAMBRANO JOSE	1,035.56
	PV	5040	RODRIGUEZ GUILINDRO LOURDES	10,902.00
	PV	5113	MONTOYA ELSA YOLANDA	623.77
	PV	5227	DELIVERY HERO DMART ECUADOR SAS	4.20
	PV	5257	PAEZ FLORENCIA & CO. CIA. LTDA.	2,842.00
	PV	5258	MERA ROMERO GLADYS	200.00
	PV	5259	TORRES CAMPOS DANNY	200.00
	PV	53	FARMACIAS Y COMISARIATOS DE MEDICINAS S.A FARCOME	1.18
	PV	87	MARIO DIONISIO ESCOBAR BRIONES	50.96
	PV	952	MARMANCOE S.A.	10,961.05
	PV	972	BALDEON MARTINEZ OLGA	624.81
	PV	PV4927	ASOCIACION DE PROPIETARIOS LA PERLA ETAPA 8	630.00
	PV	PV995	EMPRESA PUB. MUN. REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUA	173.03
	PV	PV997	VELASTEGUI PONCE JOEL JONATHAN	609.80
02.01.03.01.0002			CONSUMO TARJETA DE CREDITO	-23.21
	TC	TC06	BCO PRODUBANCO	-23.21
02.01.03.01.0003			REPOSICION DE CAJA CHICA	3.33
	CJ	CJ01	IRMA SAAVEDRA	20.96
	CJ	CJ05	TEJADA VERA MARIUXI AGELINA	-17.63
02.01.03.01.0005			CIAS. NO RELACIONADAS LOCALES POR PAGAR C/P	28,933.71
	CNR	CNR01	PROCASH	28,000.00
	CNR	CNR18	DEP. ASLEGAL	933.71
	TOTAL LOCALES			971,898.19
	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR			971,898.19
02.01.04			OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	
02.01.04.01			LOCALES	
02.01.04.01.0001			BANCO PICHINCHA	8,000,000.00
	TOTAL LOCALES			8,000,000.00
	TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS			8,000,000.00
02.01.07			OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	
02.01.07.01			CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	
02.01.07.01.0001			IMPUESTO A LA RENTA RELACION DE DEPENDENCIA	1,312.48
02.01.07.01.0002			IVA POR PAGAR EN VENTAS	3,750.00
02.01.07.01.0003			RETENCIONES EN LA FUENTE	7,957.58
	RF	RF303	HONORARIOS PROFESIONALES Y DIETAS	813.74
	RF	RF303A	Servicios profesionales prestados por sociedades residentes	1,959.00
	RF	RF304B	PAGOS NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD Y M	1,785.46
	RF	RF307	SERVICIOS PREDOMINA MANO DE OBRA	1.04
	RF	RF309	PUBLICIDAD Y COMUNICACIÓN	215.74
	RF	RF310	SERVICIOS TRANSPORTE PRIVADO DE PASAJEROS O SERVIC	1.02
	RF	RF312	TRANSFERENCIA DE BIENES MUEBLES DE NATURALEZA COR	24.49
	RF	RF320	ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES	83.11
	RF	RF322	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	0.01
	RF	RF323	RENDIMIENTOS FINANCIEROS	-10.39
	RF	RF343	OTRAS RETENCIONES APLICABLES EL 1%	21.51
	RF	RF343B	POR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION	2,609.67
	RF	RF344	OTRAS RETENCIONES APLICABLES EL 2%	0.02
	RF	RF3440	OTRAS RETENCIONES APLICABLES EL 2.75%	453.16
02.01.07.01.0012			RETENCIONES IVA	19,408.06
	RI	RI725A	RETENCION IVA 30%	6,732.48
	RI	RI729A	RETENCION IVA 70% (DESDE 06/16)	8,780.60
	RI	RI731	RETENCION IVA 100%	3,894.98
	TOTAL CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA			32,428.12
02.01.07.02			IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	
02.01.07.02.0001			IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	12,676.02
	TOTAL IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO			12,676.02
02.01.07.03			CON EL IEES	
02.01.07.03.0001			APORTE IEES POR PAGAR	9,779.08

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Abr del 2025

24 - PROZONAS

01 - PROZONAS

01 - PROZONAS

Cuenta		Acumulado
02.01.07.03.0004	FONDO DE RESERVA	224.50
02.01.07.03.0005	PRESTAMOS QUIROGRAFARIOS	1,788.01
02.01.07.03.0006	PRESTAMOS HIPOTECARIOS	7,116.41
TOTAL CON EL IESS		18,908.00
02.01.07.04	POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	
02.01.07.04.0001	SUELDOS POR PAGAR	214.22
02.01.07.04.0004	LIQUIDACIONES POR PAGAR	1,231.78
02.01.07.04.0005	DECIMO TERCER SUELDO	21,333.64
02.01.07.04.0006	DECIMO CUARTO SUELDO	2,494.67
02.01.07.04.0007	VACACIONES	58,567.67
TOTAL POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS		83,841.98
02.01.07.05	PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERC	
02.01.07.05.0001	PARTICIPACION DE UTILIDADES	100.00
TOTAL PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERC		100.00
TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		147,954.12
02.01.08	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	
02.01.08.01	LOCALES	
02.01.08.01.0001	PROVEEDORES RELACIONADOS	42,501.23
PV 135	CITYBOX MINI BODEGAS C.A.	2,239.69
PV 190	GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A.	40,261.54
02.01.08.01.0002	PRESTAMOS CIAS RELACIONADAS	35,000.00
CR CR02	COLCORDES S.A.	35,000.00
TOTAL LOCALES		77,501.23
TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS		77,501.23
02.01.10	ANTICIPOS DE CLIENTES	
02.01.10.01	ANTICIPOS DE CLIENTES	
02.01.10.01.0001	ANTICIPOS DE CLIENTES	14,092.06
02.01.10.01.0005	ANT. PROMITENTES COMPRADORES VILLA S1	4,426,615.38
OT DEPVS1	DEPOSITOS VILLA EN SUEÑO 1	4,262,786.58
OT DNOID	DEPOSITOS NO IDENTIFICADOS	144,572.97
OT RCIPROY	RECILIACION PROYECTO	19,255.83
02.01.10.01.0006	ANT. PROMITENTES COMPRADORES VILLA S2	1,179,463.02
OT DEPVS2	DEPOSITOS VILLA EN SUEÑO 2	1,119,788.38
OT DNOID	DEPOSITOS NO IDENTIFICADOS	53,588.39
OT PPRECI	PENALIZACION POR RECILIACION	3,780.00
OT RCIPROY	RECILIACION PROYECTO	2,306.25
02.01.10.01.0007	ANT. PROMITENTES COMPRADORES BRISAS 2 ETAPA A	670,003.75
OT BRA2REN	RENDIMIENTO FINANCIERO	6,712.73
OT DEPBR2	DEPOSITOS BRISAS 2 ETAPA A	649,495.09
OT DNOID	DEPOSITOS NO IDENTIFICADOS	13,795.93
TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES		6,290,174.21
TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES		6,290,174.21
02.01.13	OTROS PASIVOS CORRIENTES	
02.01.13.01	OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
02.01.13.01.0001	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	18,383.10
02.01.13.01.0002	PRESTAMOS OTORGADOS	10,000.00
PV 2230	PARRA GARCIA ROSA INES	10,000.00
02.01.13.01.0006	DEPOSITOS ASOC. PROPIETARIOS LA PERLA	26,198.48
OT ALET06	ALICUOTAS ETAPA 6	16,163.48
OT ALET08	ALICUOTAS ETAPA 8	7,120.00
OT BRISAS1	ALICUOTA BRISAS 1	1,215.00
OT ET06	ETAPA 6	100.00
OT ET08	ETAPA 8	100.00
OT ETBR01	ETAPA BRISAS 1	1,500.00
02.01.13.01.0009	OTRAS CUENTAS POR PAGAR CONSTRUCTORES	187,911.03
OT CCONSUP	CONSTRUCTORA CONSUPER	531.05
OT CINESA	INSTALACIONES ELECTROMECANICAS INESA	85,938.50
OT CMIELES	CONSTRUCTORA MIELS	71,097.10
OT CONSTRU	CANJE CONSTRUBRIDA	30,344.38
TOTAL OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		242,492.61
TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES		242,492.61
TOTAL PASIVO CORRIENTE		15,730,020.36

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Abr del 2025

24 - PROZONAS

01 - PROZONAS

01 - PROZONAS

Cuenta		Acumulado
02.02	PASIVO NO CORRIENTE	
02.02.02	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
02.02.02.02	DEL EXTERIOR	
02.02.02.02.0009	BANCORP	196,558.09
02.02.02.02.0010	ST GALLEN MANAGEMENT INC	160.15
	TOTAL DEL EXTERIOR	196,718.24
	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	196,718.24
02.02.03	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	
02.02.03.01	LOCALES	
02.02.03.01.0001	BANCO PROMERICA	602.04
	TOTAL LOCALES	602.04
	TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	602.04
02.02.07	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	
02.02.07.01	JUBILACION PATRONAL	
02.02.07.01.0001	JUBILACION PATRONAL	83,512.03
	TOTAL JUBILACION PATRONAL	83,512.03
02.02.07.02	OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	
02.02.07.02.0001	BONIFICACION POR DESAHUCIO	43,112.29
	TOTAL OTROS BENEFICIOS NO CORRIENTES PARA LOS EMPLEADOS	43,112.29
	TOTAL PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	126,624.32
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	323,944.60
	TOTAL PASIVO	16,053,964.96
03	PATRIMONIO NETO	
03.01	CAPITAL	
03.01.01	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	
03.01.01.01	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	
03.01.01.01.0001	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	3,477,680.81
	TOTAL CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	3,477,680.81
	TOTAL CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	3,477,680.81
	TOTAL CAPITAL	3,477,680.81
03.04	RESERVAS	
03.04.01	RESERVA LEGAL	
03.04.01.01	RESERVA LEGAL	
03.04.01.01.0001	RESERVA LEGAL	9,669.85
	TOTAL RESERVA LEGAL	9,669.85
	TOTAL RESERVA LEGAL	9,669.85
	TOTAL RESERVAS	9,669.85
03.05	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	
03.05.01	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	
03.05.01.01	ORI QUE NO SE RECLASIFICA A RESULTADOS DEL PERIODO	
03.05.01.01.0001	GANANCIAS/ PERDIDAS ACTUARIALES POR PLANES DE BEN	13,236.70
	TOTAL ORI QUE NO SE RECLASIFICA A RESULTADOS DEL PERIODO	13,236.70
	TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES	13,236.70
	TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES	13,236.70
03.06	RESULTADOS ACUMULADOS	
03.06.01	GANANCIAS ACUMULADAS	
03.06.01.01	GANANCIAS ACUMULADAS	
03.06.01.01.0001	UTILIDAD DE AÑOS ANTERIORES	234,746.81
	TOTAL GANANCIAS ACUMULADAS	234,746.81
	TOTAL GANANCIAS ACUMULADAS	234,746.81
03.06.02	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	
03.06.02.01	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	
03.06.02.01.0001	PERDIDA DE AÑOS ANTERIORES	-37,749.79
	TOTAL (-) PERDIDAS ACUMULADAS	-37,749.79
	TOTAL (-) PERDIDAS ACUMULADAS	-37,749.79
	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	196,997.02
	Utilidad del Ejercicio Actual	25,228.57

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Abr del 2025

24 - PROZONAS

01 - PROZONAS

01 - PROZONAS

Cuenta	Acumulado
TOTAL PATRIMONIO NETO	3,722,812.95
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	19,776,777.91

GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA
Firmado digitalmente por GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA
Fecha: 2025.05.08 12:10:20 -05'00'

Representante Legal

ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE
C.I. 1705122008

DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS
Firmado digitalmente por DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS
Fecha: 2025.05.08 12:11:16 -05'00'

Contador

DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS
RUC: 0930132527001
Reg: 9986

Corte a Abr/2025

Cía: 24 - PROZONAS

Div: 01 - PROZONAS

Suc: 01 - PROZONAS

Cuenta	Acumulado
41 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
41.02 PRESTACION DE SERVICIOS	
41.02.01 PRESTACION DE SERVICIOS	
41.02.01.01 PRESTACION DE SERVICIOS	
41.02.01.01.0001 PRESTACION DE SERVICIOS	595,000.00
ING ING01 INGRESOS ASESORIAS	595,000.00
TOTAL PRESTACION DE SERVICIOS	595,000.00
TOTAL PRESTACION DE SERVICIOS	595,000.00
TOTAL PRESTACION DE SERVICIOS	595,000.00
41.08 OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
41.08.01 OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
41.08.01.01 OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	
41.08.01.01.0002 OTROS INGRESOS	71,030.79
41.08.01.01.0003 OTROS INGRESOS PENALIZACION POR RECILIACION	5,203.68
TOTAL OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	76,234.47
TOTAL OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	76,234.47
TOTAL OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	76,234.47
TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	671,234.47
43 OTROS INGRESOS	
43.05 OTRAS RENTAS	
43.05.01 OTRAS RENTAS	
43.05.01.01 INGRESOS VARIOS	
43.05.01.01.0001 MULTAS Y ATRASOS	499.13
43.05.01.01.0003 INGRESOS VARIOS	983.43
TOTAL INGRESOS VARIOS	1,482.56
TOTAL OTRAS RENTAS	1,482.56
TOTAL OTRAS RENTAS	1,482.56
TOTAL OTROS INGRESOS	1,482.56
52 GASTOS	
52.01 GASTOS DE VENTA	
52.01.01 SUELDOS SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	
52.01.01.01 SUELDOS SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	
52.01.01.01.0001 SUELDOS Y OTRAS REMUNERACIONES	-38,558.64
SR SR01 SUELDO	-36,758.64
SR SR15 BONO	-1,800.00
52.01.01.01.0004 COMISIONES EN VENTAS DE BIENES	-46,232.73
TOTAL SUELDOS SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	-84,791.37
TOTAL SUELDOS SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	-84,791.37
52.01.02 APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	
52.01.02.01 APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	
52.01.02.01.0001 APORTE PATRONAL IESS	-10,587.66
52.01.02.01.0002 FONDO DE RESERVA	-7,258.88
TOTAL APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de re	-17,846.54
TOTAL APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de re	-17,846.54
52.01.03 BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	
52.01.03.01 BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	
52.01.03.01.0001 BENEFICIOS SOCIALES	-11,207.81
SR SR08 DECIMO TERCER SUELDO	-7,261.83
SR SR09 DECIMO CUARTO SUELDO	-1,410.12
SR SR10 VACACIONES	-2,535.86
TOTAL BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	-11,207.81
TOTAL BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	-11,207.81
52.01.05 HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	
52.01.05.01 HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURAL	
52.01.05.01.0003 SERVICIOS PRESTADOS	-352.00
TOTAL HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATU	-352.00
TOTAL HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATU	-352.00
52.01.11 PROMOCION Y PUBLICIDAD	
52.01.11.01 PROMOCION Y PUBLICIDAD	
52.01.11.01.0001 PROMOCION Y PUBLICIDAD	-42,539.28

Corte a Abr/2025

Cía: 24 - PROZONAS

Div: 01 - PROZONAS

Suc: 01 - PROZONAS

Cuenta	Acumulado
TOTAL PROMOCION Y PUBLICIDAD	-42,539.28
TOTAL PROMOCION Y PUBLICIDAD	-42,539.28
TOTAL GASTOS DE VENTA	-156,737.00
52.02 GASTOS DE ADMINISTRACION	
52.02.01 SUELDOS SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	
52.02.01.01 SUELDOS SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	
52.02.01.01.0001 SUELDOS Y OTRAS REMUNERACIONES	-115,691.12
SR SR01 SUELDO	-95,208.00
SR SR04 GASTOS IESS	-8,433.12
SR SR15 BONO	-12,050.00
52.02.01.01.0003 COMISIONES PERSONAL ADMINISTRATIVO	-22,822.43
TOTAL SUELDOS SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	-138,513.55
TOTAL SUELDOS SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	-138,513.55
52.02.02 APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	
52.02.02.01 APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	
52.02.02.01.0001 APORTE PATRONAL	-16,543.93
52.02.02.01.0002 FONDO DE RESERVA	-11,328.66
TOTAL APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de re	-27,872.59
TOTAL APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de re	-27,872.59
52.02.03 BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	
52.02.03.01 BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	
52.02.03.01.0001 BENEFICIOS SOCIALES	-21,692.27
SR SR08 DECIMO TERCER SUELDO	-11,770.67
SR SR09 DECIMO CUARTO SUELDO	-4,036.20
SR SR10 VACACIONES	-5,885.40
52.02.03.01.0002 ALIMENTACION ADM.	-5,085.00
52.02.03.01.0006 SEGURO MEDICO Y VIDA	-1,331.98
TOTAL BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	-28,109.25
TOTAL BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	-28,109.25
52.02.04 GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	
52.02.04.01 GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	
52.02.04.01.0001 CURSOS Y CAPACITACIONES	-1,950.00
TOTAL GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	-1,950.00
TOTAL GASTO PLANES DE BENEFICIOS A EMPLEADOS	-1,950.00
52.02.05 HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	
52.02.05.01 HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURAL	
52.02.05.01.0001 HONORARIOS Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	-11,000.00
52.02.05.01.0003 SERVICIOS PRESTADOS	-3,961.30
TOTAL HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATU	-14,961.30
TOTAL HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATU	-14,961.30
52.02.08 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	
52.02.08.01 MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	
52.02.08.01.0002 MANTENIMIENTO EQUIPOS DE COMPUTO	-164.35
52.02.08.01.0003 INSTALACIONES Y ADECUACIONES	-4,981.17
52.02.08.01.0004 MANTENIMIENTO VEHICULOS	-155.79
52.02.08.01.0005 MANTENIMIENTO MUEBLES Y ENSERES	-156.00
TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	-5,457.31
TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	-5,457.31
52.02.09 ARRENDAMIENTO OPERATIVO	
52.02.09.01 ARRENDAMIENTO	
52.02.09.01.0001 ARRIENDOS DE INMUEBLES	-18,941.61
52.02.09.01.0002 EXPENSAS Y ALICUOTAS	-3,802.52
52.02.09.01.0003 ALQUILER DE PARQUEO	-92.77
TOTAL ARRENDAMIENTO	-22,836.90
TOTAL ARRENDAMIENTO OPERATIVO	-22,836.90
52.02.15 TRANSPORTE	
52.02.15.01 TRANSPORTE	
52.02.15.01.0001 TRANSPORTE Y MOVILIZACION	-2,261.45
MOV MOV04 MOVILIZACION Y TRANSPORTE	-2,261.45
TOTAL TRANSPORTE	-2,261.45

Corte a Abr/2025

Cía: 24 - PROZONAS

Div: 01 - PROZONAS

Suc: 01 - PROZONAS

Cuenta	Acumulado
TOTAL TRANSPORTE	-2,261.45
52.02.16 GASTOS DE GESTION (agasajos accionistas, trabajadores, cl.)	
52.02.16.01 GASTOS DE GESTION (agasajos accionistas, trabajadores, cl.)	
52.02.16.01.0001 ATENCION A CLIENTES Y FUNCIONARIOS	-1,770.63
52.02.16.01.0002 SERVICIO ATENCION AL PERSONAL	-1,231.21
TOTAL GASTOS DE GESTION (agasajos accionistas, trabajadores, cl.)	-3,001.84
TOTAL GASTOS DE GESTION (agasajos accionistas, trabajadores, cl.)	-3,001.84
52.02.18 AGUA ENERGIA LUZ TELECOMUNICACIONES OTROS	
52.02.18.01 AGUA ENERGIA LUZ Y TELECOMUNICACIONES OTROS	
52.02.18.01.0001 AGUA	-54.85
52.02.18.01.0002 TELEFONO	-3,847.63
TEL TEL01 TELEFONIA FIJA CNT	-1,011.16
TEL TEL05 TELEFONIA	-2,836.47
52.02.18.01.0003 INTERNET	-292.00
INT INT01 INTERNET	-292.00
52.02.18.01.0004 ENERGIA	-2,561.00
TOTAL AGUA ENERGIA LUZ Y TELECOMUNICACIONES OTROS	-6,755.48
TOTAL AGUA ENERGIA LUZ TELECOMUNICACIONES OTROS	-6,755.48
52.02.19 NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD	
52.02.19.01 NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD	
52.02.19.01.0001 NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD	-49,577.16
TOTAL NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD	-49,577.16
TOTAL NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD	-49,577.16
52.02.20 IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	
52.02.20.01 IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	
52.02.20.01.0001 IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	-30,583.55
TOTAL IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	-30,583.55
TOTAL IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	-30,583.55
52.02.21 DEPRECIACIONES	
52.02.21.01 DEPRECIACIONES	
52.02.21.01.0002 DEPRECIACION MUEBLES Y ENSERES	-283.99
52.02.21.01.0003 DEPRECIACION VEHICULOS	-2,358.92
52.02.21.01.0004 DEPRECIACION EQUIPOS DE COMPUTACION	-1,571.44
52.02.21.01.0005 DEPRECIACION EQUIPOS DE COMUNICACION	-14.44
52.02.21.01.0006 DEPRECIACION PROP. PLANTA EQUIPO (INST.)	-1,096.40
52.02.21.01.0009 DEPRECIACION EQUIPOS DE OFICINA	-129.68
TOTAL DEPRECIACIONES	-5,454.87
TOTAL DEPRECIACIONES	-5,454.87
52.02.22 AMORTIZACIONES	
52.02.22.01 AMORTIZACIONES	
52.02.22.01.0001 AMORTIZACION LICENCIAS Y SOFTWARE	-2,469.08
TOTAL AMORTIZACIONES	-2,469.08
TOTAL AMORTIZACIONES	-2,469.08
52.02.27 OTROS GASTOS	
52.02.27.01 OTROS GASTOS	
52.02.27.01.0001 ASESORIA FINANCIERAS Y ADMINISTRATIVAS	-32,800.00
52.02.27.01.0002 ASESORIAS CONTABLES Y TRIBUTARIAS	-8,910.94
52.02.27.01.0004 ASESORIA EN DISEÑOS Y PROYECTOS	-8,439.98
52.02.27.01.0006 SUMINISTROS EQUIPOS DE COMPUTO	-215.00
52.02.27.01.0007 SUMINISTROS DE OFICINA E IMPRENTA	-1,568.42
52.02.27.01.0008 SUMINISTROS DE CAFETERIA Y LIMPIEZA	-1,190.23
52.02.27.01.0009 FOTOCOPIAS, FORMULARIOS Y OTROS	-5,543.90
52.02.27.01.0010 GASTOS DE CORRESPONDENCIA	-34.80
52.02.27.01.0011 AFILIACIONES Y SUSCRIPCIONES	-1,118.91
52.02.27.01.0013 SERVICIOS PRESTADOS	-3,863.93
52.02.27.01.0014 SEGURIDAD Y VIGILANCIA	-17,743.33
52.02.27.01.0017 LICENCIAS Y SOFTWARE	-3,425.92
52.02.27.01.0021 GASTOS POR REEMBOLSOS VARIOS	-100.00
52.02.27.01.0027 GASTOS POR OTROS SERVECIOS DE ASESORIA	-27,601.78
TOTAL OTROS GASTOS	-112,557.14
TOTAL OTROS GASTOS	-112,557.14

Corte a Abr/2025

Cía: 24 - PROZONAS

Div: 01 - PROZONAS

Suc: 01 - PROZONAS

Cuenta	Acumulado
TOTAL OTROS GASTOS	-112,557.14
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION	-452,361.47
52.03 GASTOS FINANCIEROS	
52.03.01 INTERESES	
52.03.01.01 INTERESES	
52.03.01.01.0002 INTERESES PAGADOS	-28,951.16
52.03.01.01.0004 IMPUESTO SALIDA DE DIVISAS	-4,859.00
TOTAL INTERESES	-33,810.16
TOTAL INTERESES	-33,810.16
52.03.05 OTROS GASTOS FINANCIEROS	
52.03.05.01 OTROS GASTOS FINANCIEROS	
52.03.05.01.0001 GASTOS BANCARIOS	-594.15
TOTAL OTROS GASTOS FINANCIEROS	-594.15
TOTAL OTROS GASTOS FINANCIEROS	-594.15
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	-34,404.31
52.04 OTROS GASTOS	
52.04.01 OTROS GASTOS	
52.04.01.01 GASTOS NO DEDUCIBLES	
52.04.01.01.0001 INTERESES Y MULTAS INSTITUCIONES PUBLICAS	-1,083.01
52.04.01.01.0003 VARIOS NO DEDUCIBLES	-2,902.67
TOTAL GASTOS NO DEDUCIBLES	-3,985.68
TOTAL OTROS GASTOS	-3,985.68
TOTAL OTROS GASTOS	-3,985.68
TOTAL GASTOS	-647,488.46
GANANCIA DEL EJERCICIO CONTABLE	25,228.57

GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA
 Firmado digitalmente por GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA
 Fecha: 2025.05.08 12:10:20 -05'00'

Representante Legal

ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE
 C.I. 1705122008

DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS
 Firmado digitalmente por DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS
 Fecha: 2025.05.08 12:11:16 -05'00'

Contador

DIANA JIMENA CUEVA CAMPOS
 RUC: 0930132527001
 Reg: 9986

Anexo 1: Declaración Juramentada de Información Fidedigna



Factura: 001-011-000000763

20250916004P00018

NOTARIO(A) MAGNI SUSANA ENCALADA DUFFER

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON SAMBORONDÓN

EXTRACTO

Escritura N°:		20250916004P00018					
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		6 DE ENERO DEL 2025, (15:57)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0991446869001	ECUATORIANA	GERENTE GENERAL	GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		SAMBORONDÓN			LA PUNTILLA(SATELITE)		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:		ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE REALIZA LA COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA.					
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) MAGNI SUSANA ENCALADA DUFFER

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON SAMBORONDÓN





1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

No. 2025-09-16-004-P00018

ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN
JURAMENTADA QUE REALIZA LA COMPAÑÍA
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.,
DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR
GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA.....
CUANTÍA: INDETERMINADA.....
SE OTORGARON: DOS TESTIMONIOS.....

En el cantón Samborondón, provincia del Guayas, república del Ecuador, hoy seis de enero del año dos mil veinticinco, ante mí, **ABOGADA MAGNI ENCALADA DUFFER**, Notaria Titular Cuarta del cantón Samborondón, comparece La compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, portadora del Registro Único de Contribuyentes (R.U.C.) número: CERO. NUEVE NUEVE UNO CUATRO CUATRO SEIS OCHO SEIS NUEVE CERO CERO UNO (**0991446869001**), debidamente representada por el señor **GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA**, portador de la cédula de ciudadanía número UNO SIETE CERO CINCO UNO DOS DOS CERO CERO OCHO (1705122008), quien declara ser de nacionalidad ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casado, de profesión ingeniero, domiciliado en Guayaquil, de tránsito por este cantón, en calidad de GERENTE GENERAL de la compañía. Que con su autorización han sido verificados sus datos en el "SNICRC" papeleta de votación, y demás documentos que acrediten la calidad del compareciente debidamente certificados que se agregan como documento habilitante a la presente. Bien instruido en el objeto y resultado de esta escritura de **DECLARACIÓN JURAMENTADA**, a cuyo otorgamiento procede con



[Firma manuscrita]
1

ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE REALIZA LA COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA.

NOTARIA CUARTA
CANTÓN SAMBORONDÓN



AB. MAGNI ENCALADA DUFFER

1 amplia y entera libertad, prevenido de las penas de perjurio
2 declara lo siguiente: Yo, Guillermo José Ortega Chiriboga, gerente
3 general y representante legal, de PROMOTORA INMOBILIARIA
4 PROZONAS S.A., según consta en la copia certificada de mi
5 nombramiento, debidamente inscrito, que adjunto a la presente
6 declaración para su plena validez, declaro bajo juramento, de
7 manera libre y voluntaria, bajo las responsabilidades establecidas
8 en el numeral seis del artículo doce de la Sección I del Capítulo III
9 del Título II del Libro II de la Codificación de Resoluciones
10 Monetarias, Financieras de Valores y Seguros, lo siguiente: Que la
11 información contenida en este prospecto de oferta pública es
12 fidedigna, real y completa, y seré penal y civilmente responsable
13 por cualquier falsedad u omisión contenida en ella, haciendo
14 especial mención que, su aprobación no implica, de parte de la
15 Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ni de los
16 miembros de la Junta de Política y Regulación Financiera,
17 recomendación de la suscripción o adquisición de valores, ni
18 pronunciamiento en sentido alguno sobre su precio, la solvencia
19 de esta entidad emisora, el riesgo o rentabilidad de la emisión. Es
20 todo lo que puedo declarar en honor a la verdad, la presente
21 declaración la hago conociendo las penas contempladas por la
22 Ley en caso de perjurio. Agregue usted, señora Notaria las demás
23 formalidades que fueren de estilo para la completa validez del
24 presente instrumento. Es todo lo que puedo declarar en honor a
25 la verdad, la presente declaración la hago conociendo las penas
26 contempladas por la Ley en caso de perjurio. Se advirtió al
27 compareciente lo siguiente: **A)** La obligación que tiene de leer y
28 escuchar la totalidad del texto de la escritura, a fin de verificar la



2

Razón Social
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. 0991446869001

Número RUC

Representante legal

• ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	Fecha de actualización	Inicio de actividades
11/06/1998	17/08/2022	23/04/1998
Fecha de constitución	Reinicio de actividades	Cese de actividades
23/04/1998	No registra	No registra
Jurisdicción		Obligado a llevar contabilidad
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL		SI
Tipo	Agente de retención	Contribuyente especial
SOCIEDADES	SI	NO

Domicilio tributario**Ubicación geográfica**

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI

Dirección

Calle: AV. FRANCISCO DE ORELLANA Número: 238 Edificio: SOROA Número de oficina: 1 Número de piso: 3 Manzana: 171 Referencia: FRENTE A FYBECA

Medios de contacto

Email: gortega@laperla.com.ec Teléfono trabajo: 042684368

Actividades económicas

- F41001001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.
- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS; EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.
- M70200401 - PRESTACIÓN DE ASESORAMIENTO Y AYUDA A LAS EMPRESAS Y LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN MATERIA DE PLANIFICACIÓN, ORGANIZACIÓN, EFICIENCIA Y CONTROL, INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA, ETCÉTERA.

Establecimientos

Abiertos

1

Cerrados

4

Razón Social
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS
S.A.

Número RUC
0991446869001

Obligaciones tributarias

- 4180 CONTRIBUCION TEMPORAL DE SEGURIDAD CTS
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- REPORTE DE BENEFICIARIOS FINALES Y DE COMPOSICION SOCIETARIA REBEFICS ANUAL
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 2011 DECLARACION DE IVA

i Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación: RCR1732725610160128
Fecha y hora de emisión: 27 de noviembre de 2024 11:40
Dirección IP: 190.12.54.54

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.





Guayaquil, diciembre 01 del 2020.

Señor Ingeniero
GUILLERMO JOSÉ ORTEGA CHIRIBOGA
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, cumpla en informarle que la junta General, Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de reelegirlo a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía por el periodo estatuario de 5 años, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil.

A usted como **GERENTE GENERAL**, le corresponde ejercer Individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, de conformidad con lo establecido en el artículo trigésimo quinto del estatuto social vigente; y, para celebrar actos y contratos cuya cuantía exceda de los veinte mil dólares de los Estados Unidos de América por cada proveedor o contratista, deberá tener la autorización de la Junta General de Accionistas de la compañía.

La compañía se constituyó bajo la denominación Ficus - Círculo Inmobiliario S.A. Ficimsa, según consta de la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Doctor Marcos Díaz Casquete, el once de marzo de mil novecientos noventa y ocho; e inscrita en el Registro mercantil del cantón Guayaquil, el veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho.- Mediante escritura pública otorgada ante notario Vigésimo del cantón Guayaquil, Doctor Marcos Díaz Casquete, el treinta de mayo del dos mil uno, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el veinticinco de enero del dos mil dos, la compañía Ficus - Círculo Inmobiliario S.A. Ficimsa, convirtió su capital de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, aumentó el valor nominal de las acciones, fijo el capital autorizado, aumento el capital suscrito y reformo su estatuto social.- Mediante escritura Pública, otorgada ante el Notario Segundo Cantón Guayaquil, Abogado Jorge Jara Delgado, el siete de junio del dos mil seis e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el veintiséis de julio del dos mil seis, la compañía Ficus - Círculo Inmobiliario S.A. Ficimsa cambio su denominación por **PROMOTORA INMOBILIARIO PROZONAS S.A.**, y reformo su estatuto social.- Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Doctora Jenny Oyague Beltrán, el quince de mayo del dos mil ocho, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el nueve de octubre del dos mil ocho, la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, reformo íntegramente su estatuto social.- Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Décima Séptima del cantón Guayaquil, Abogada Amella Policarpa Dito Mendoza, el dos de diciembre del dos mil diecinueve, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el trece de diciembre del dos mil diecinueve, la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, aumentó su capital suscrito y reformo su estatuto social.

Atentamente,

Ec. José Antonio Cevallos Velasco.
Secretario Ad-hoc de la Junta.



RAZÓN: Acepto el cargo de Gerente General de la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**

Guayaquil, diciembre 01 del 2020

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Nacionalidad Ecuatoriana
c.c. # 170512200-8



NUMERO DE REPERTORIO:42.882
FECHA DE REPERTORIO:08/dic/2020
HORA DE REPERTORIO:10:33

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha ocho de Diciembre del dos mil veinte queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente General, de la Compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., a favor de GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA, de fojas 95.541 a 95.544, Libro Sujetos Mercantiles número 16.416.

ORDEN: 42882



Ab. Carla Rea Rodríguez
REGISTRO MERCANTIL,
DEL CANTON GUAYAQUIL,
DELEGADA

Guayaquil, 09 de diciembre de 2020

REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.



0307243

Miguel H. Alcívar y Fco. de Orellana
Telf: (593 4) 229 5030



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1705122008

Nombres del ciudadano: ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 1 DE SEPTIEMBRE DE 1975

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RENDON PLAZA MARIA EUGENIA

Fecha de Matrimonio: 5 DE AGOSTO DE 2004

Datos del Padre: ORTEGA HOUGEN GUILLERMO ERNESTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CHIRIBOGA BARONA ANA ELSA ESPERANZA

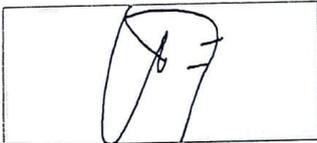
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 14 DE JULIO DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 6 DE ENERO DE 2025

Emisor: NORBERTO LORENZO FERNANDEZ ROSALES - GUAYAS-SAMBORONDON-NT 4 - GUAYAS
-SAMBORONDON



N° de certificado: 256-095-58430



256-095-58430

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE REALIZA LA
COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL
SEÑOR GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA.

NOTARIA CUARTA
CANTÓN SAMBORONDÓN



AB. MAGNI ENCALADA DUFFER

1 exactitud de todos los datos en ella consignados. **B)** Que es
2 responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este
3 instrumento público con fines fraudulentos e ilegales. **C)** Que la
4 Notaria se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno del
5 compareciente que no se expresó en este instrumento. **D)** La firma
6 del documento demuestra aprobación total del texto. En
7 consecuencia, la Notaria no asume responsabilidad por errores e
8 inexactitudes. **E)** La Notaria sólo responde de la regularidad formal
9 del instrumento público ya que las afirmaciones pertinentes solo
10 atañen al compareciente. **F)** Que, dado que el compareciente
11 ha leído y escuchado cuidadosamente esta escritura pública, los
12 errores de transcripción en que en ella se incurran no son
13 atribuibles a la Notaria, sino a las partes. **G)** Los errores de una
14 escritura pública solo pueden salvarse, mediante otro instrumento
15 público de aclaración firmado por el mismo otorgante. En
16 consecuencia, el otorgante se afirma en el contenido de la
17 presente minuta, la misma que queda elevada a Escritura Pública
18 para que surta sus efectos legales correspondientes. Leída de
19 principio a fin al compareciente y en alta voz, por mí la Notaria, la
20 aprueban en todas sus partes, se afirma, ratifica y firma en unidad
21 de acto conmigo, de todo lo cual **DOY FE.**

22

23

24 **p. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**

25 **R.U.C.: 0991446869001**

26

27

28



RR

3

ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE REALIZA LA COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA.

NOTARIA CUARTA
CANTÓN SAMBORONDÓN



AB. MAGNI ENCALADA DUFFER

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

SR. GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA
C.C. No. 1705122008

ABOGADA MAGNI ENCALADA DUFFER
NOTARIA TITULAR CUARTA CANTÓN SAMBORONDÓN



Se otorgo ante mi en fe de
ello confiero este *primero*
testimonio que rubrico
sello y firma en la ciudad de
Samborondón el *05* *ENE* *2023*

Ab. Magni Encalada D.
NOTARIA CUARTA CANTÓN SAMBORONDÓN



Anexo No. 2: Certificado de Monto Máximo a Emitir

**PROZONAS
CALCULO DEL MONTO MAXIMO A EMITIR
30 DE ABRIL DE 2025**

	abr-25
TOTAL ACTIVOS	19.776.778
(-) Total Activos con Gravamen	1.994.229
Documentos y cuentas por cobrar LP	1.994.229
(-) Total Activos Diferidos e Impuestos Diferidos	24.336
(-) Total Activos en Litigio e Impugnaciones	-
(-) Total Emisiones en Circulación y REB	-
(-) Ctas. x Cobrar - Derechos Fiduciarios en Garantía	5.320.480
(-) Ctas. x Cobrar con personas jurídicas relacionadas ajeno O.S.	1.100.000
(-) Inversiones en Compañías Relacionadas	2.000
RESULTADO	11.335.733
CUPO DE EMISIÓN	9.068.587

**GUILLERMO
JOSE ORTEGA
CHIRIBOGA**

Guillermo Ortega
GERENTE GENERAL

Firmado digitalmente por
 GUILLERMO JOSE
 ORTEGA CHIRIBOGA
 Fecha: 2025.06.02
 17:33:55 -05'00'

**DIANA
JIMENA
CUEVA
CAMPOS**

Diana Cueva
CONTADOR GENERAL

Firmado digitalmente por
 DIANA JIMENA
 CUEVA CAMPOS
 Fecha: 2025.06.02
 17:25:30 -05'00'

Anexo No. 3: Declaración Juramentada de Activos Libres de Gravamen



Factura: 001-011-000001313



20250916004P01730

NOTARIO(A) MAGNI SUSANA ENCALADA DUFFER

NOTARÍA CUARTA DEL CANTON SAMBORONDÓN

EXTRACTO

Escritura N°:		20250916004P01730					
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		13 DE MAYO DEL 2025, (8:57)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0991446869001	ECUATORIANA	GERENTE GENERAL	GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		SAMBORONDÓN			LA PUNTILLA(SATELITE)		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:		ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE REALIZA LA COMPAÑIA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA.					
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) MAGNI SUSANA ENCALADA DUFFER
 NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN SAMBORONDÓN





1 No. 2025-09-16-004-P01730

2 **ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN**
3 **JURAMENTADA QUE REALIZA LA COMPAÑÍA**
4 **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.,**
5 **DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR**
6 **GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA.....**
7 **CUANTÍA: INDETERMINADA.....**
8 **SE OTORGARON: DOS TESTIMONIOS.....**

9 En el cantón Samborondón, provincia del Guayas, república del
10 Ecuador, hoy **trece** de **mayo** del año **dos mil veinticinco**, ante mí,
11 **ABOGADA MAGNI ENCALADA DUFFER, Notaria Titular Cuarta del**
12 **cantón Samborondón**, comparece La compañía **PROMOTORA**
13 **INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, portadora del Registro Único de
14 Contribuyentes (R.U.C.) número: CERO. NUEVE NUEVE UNO
15 CUATRO CUATRO SEIS OCHO SEIS NUEVE CERO CERO UNO
16 **(0991446869001)**, debidamente representada por el señor
17 **GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA**, portador de la cédula de
18 ciudadanía número UNO SIETE CERO CINCO UNO DOS DOS CERO
19 CERO OCHO **(1705122008)**, quien declara ser de nacionalidad
20 ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil casado, de
21 profesión ingeniero, domiciliado en este cantón, en calidad de
22 **GERENTE GENERAL** de la compañía. Que con su autorización han
23 sido verificados sus datos en el "SNICRC", papeleta de votación, y
24 demás documentos que acrediten la calidad del compareciente
25 debidamente certificados que se agregan como documento
26 habilitante a la presente. Bien instruido en el objeto y resultado de
27 esta escritura de **DECLARACIÓN JURAMENTADA**, a cuyo
28 otorgamiento procede con amplia y entera libertad, previendo



ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE REALIZA LA COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA.-----

NOTARIA CUARTA
CANTÓN SAMBORONDÓN



AB. MAGNI ENCALADA DUFFER

1 de las penas de perjurio declara lo siguiente: Conforme lo
2 dispuesto en el Artículo ciento sesenta y dos (162) de la Ley de
3 Mercado de Valores (Libro II Código Orgánico, Monetario y
4 Financiero), la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS
5 S.A., ratifica que al treinta de abril de dos mil veinticinco, según
6 estados financieros preliminares (no auditados), son valores libres
7 de todo gravamen, limitación al dominio, prohibición de enajenar
8 y/o prenda comercial ordinaria las cuentas: A) Efectivo y
9 equivalentes al efectivo por veinte y cinco mil seiscientos ochenta
10 y ocho dólares de los Estados Unidos de América (US\$25.688); B)
11 Activos financieros por quinientos cincuenta y ocho mil
12 cuatrocientos diez y ocho dólares de los Estados Unidos de
13 América (US\$558.418); C) Servicios y otros pagos anticipados por
14 cuatrocientos noventa y un mil doscientos setenta y ocho dólares
15 de los Estados Unidos de América (US\$491.278); D) Activos por
16 impuestos corrientes por quinientos sesenta mil ochocientos
17 cincuenta y uno dólares de los Estados Unidos de América
18 (US\$560.851); E) Construcciones en Proceso por seis millones
19 quinientos cuarenta y cuatro mil ochocientos treinta y ocho
20 dólares de los Estados Unidos de América (US\$6.544.838); F)
21 Propiedad planta y equipo por cuarenta y tres mil ochocientos
22 veinte y nueve dólares de los Estados Unidos de América
23 (US\$43.829); G) Activo intangible por siete mil seiscientos noventa
24 y siete dólares de los Estados Unidos de América (US\$7.697); H)
25 Activos por impuestos diferidos por veinte y cuatro mil trescientos
26 treinta y seis dólares de los Estados Unidos de América (US\$24.336);
27 I) Documentos y Cuentas por Cobrar de Largo Plazo por un millón
28 cien mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$1.100.000);



RR

2

ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE REALIZA LA COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA.

NOTARIA CUARTA
CANTÓN SAMBORONDÓN



AB. MAGNI ENCALADA DUFFER

1 J) Otras Inversiones por ocho millones trescientos siete mil ciento
2 treinta dólares de los Estados Unidos de América (US\$8.307.130); K)
3 Otros Activos No Corrientes por ciento dieciocho mil cuatrocientos
4 ochenta y seis dólares de los Estados Unidos de América
5 (US\$118.486). Los activos con los que inicialmente la empresa
6 garantiza la presente emisión de obligaciones de largo plazo son:
7 Construcciones en proceso por tres millones ciento veinticinco mil
8 dólares de los Estados Unidos de América (US\$3.125.000). Así
9 mismo declaro que me comprometo a mantener y reponer
10 cualquiera de las cuentas del activo, durante la vigencia de la
11 presente Emisión de Obligaciones, de tal manera que en todo
12 momento los activos libres de gravamen garanticen esta Oferta
13 Pública que asciende a la suma de dos millones quinientos mil
14 dólares de los Estados Unidos de América (US\$2.500.000,00); y
15 posteriormente, hasta por el monto que garantice las
16 obligaciones en circulación de la presente Oferta Pública.
17 Agregue usted, Señora Notaria, las demás formalidades de estilo
18 para la validez y perfeccionamiento de la presente escritura
19 pública y haga constar, que por sí o por interpuesta persona, que
20 la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., se
21 encuentra autorizada a obtener la inscripción de este instrumento
22 en los registros que fueren del caso. Es todo lo que puedo declarar
23 en honor a la verdad, la presente declaración la hago
24 conociendo las penas contempladas por la Ley en caso de
25 perjuicio. Se advirtió al compareciente lo siguiente: **A)** La
26 obligación que tiene de leer y escuchar la totalidad del texto de
27 la escritura, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella
28 consignados. **B)** Que es responsable penal y civilmente en el



3

RR

ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE REALIZA LA
COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL
SEÑOR GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA.

NOTARIA CUARTA
CANTÓN SAMBORONDÓN



AD. MAGNI ENCALADA DUFFER

1 evento que se utilice este instrumento público con fines
2 fraudulentos e ilegales. **C)** Que la Notaria se abstiene de dar fe
3 sobre el querer o fuero interno del compareciente que no se
4 expresó en este instrumento. **D)** La firma del documento
5 demuestra aprobación total del texto. En consecuencia, la
6 Notaria no asume responsabilidad por errores e inexactitudes. **E)**
7 La Notaria sólo responde de la regularidad formal del instrumento
8 público ya que las afirmaciones pertinentes solo atañen al
9 compareciente. **F)** Que, dado que el compareciente ha leído y
10 escuchado cuidadosamente esta escritura pública, los errores de
11 transcripción en que en ella se incurran no son atribuibles a la
12 Notaria, sino a las partes. **G)** Los errores de una escritura pública
13 solo pueden salvarse, mediante otro instrumento público de
14 aclaración firmado por el mismo otorgante. En consecuencia, el
15 otorgante se afirma en el contenido de la presente minuta, la
16 misma que queda elevada a Escritura Pública para que surta sus
17 efectos legales correspondientes. Leída de principio a fin al
18 compareciente y en alta voz, por mí la Notaria, la aprueban en
19 todas sus partes, se afirma, ratifica y firma en unidad de acto
20 conmigo, de todo lo cual **DOY FE.**

21

22

23

24

p. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

25

R.U.C.: 0991446869001

26

27

28



RR

4

Razón Social

Número RUC

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. 0991446869001

Representante legal

• ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE

Estado

Régimen

ACTIVO

GENERAL

Fecha de registro

Fecha de actualización

Inicio de actividades

11/06/1998

17/08/2022

23/04/1998

Fecha de constitución

Reinicio de actividades

Cese de actividades

23/04/1998

No registra

No registra

Jurisdicción

Obligado a llevar contabilidad

ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL

SI

Tipo

Agente de retención

Contribuyente especial

SOCIEDADES

SI

NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI

Dirección

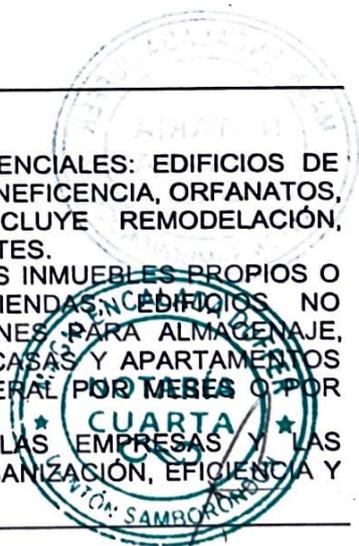
Calle: AV. FRANCISCO DE ORELLANA Número: 238 Edificio: SOROA Número de oficina: 1 Número de piso: 3 Manzana: 171 Referencia: FRENTE A FYBECA

Medios de contacto

Email: gortega@laperla.com.ec Teléfono trabajo: 042684368

Actividades económicas

- F41001001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES: EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CÁRCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS. INCLUYE REMODELACIÓN, RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.
- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO: EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS, EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES; INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS; INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERÍODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.
- M70200401 - PRESTACIÓN DE ASESORAMIENTO Y AYUDA A LAS EMPRESAS Y LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN MATERIA DE PLANIFICACIÓN, ORGANIZACIÓN, EFICIENCIA Y CONTROL, INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA, ETCÉTERA.



Establecimientos

Abiertos

Cerrados

1

4

Razón Social
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS
S.A.

Número RUC
0991446869001

Obligaciones tributarias

- 4180 CONTRIBUCION TEMPORAL DE SEGURIDAD CTS
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- REPORTE DE BENEFICIARIOS FINALES Y DE COMPOSICION SOCIETARIA REBEFICS ANUAL
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 2011 DECLARACION DE IVA

i Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación:

RCR1732725610160128

Fecha y hora de emisión:

27 de noviembre de 2024 11:40

Dirección IP:

190.12.54.54

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.





Guayaquil, diciembre 01 del 2020.

Señor Ingeniero
GUILLERMO JOSÉ ORTEGA CHIRIBOGA
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, cumpla en informarle que la junta General, Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de reelegirlo a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía por el periodo estatuario de 5 años, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil.

A usted como **GERENTE GENERAL**, le corresponde ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, de conformidad con lo establecido en el artículo trigésimo quinto del estatuto social vigente; y, para celebrar actos y contratos cuya cuantía exceda de los veinte mil dólares de los Estados Unidos de América por cada proveedor o contratista, deberá tener la autorización de la Junta General de Accionistas de la compañía.

La compañía se constituyó bajo la denominación Ficus – Círculo Inmobiliario S.A. Ficimsa, según consta de la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Doctor Marcos Díaz Casquete, el once de marzo de mil novecientos noventa y ocho; e inscrita en el Registro mercantil del cantón Guayaquil, el veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho.- Mediante escritura pública otorgada ante notario Vigésimo del cantón Guayaquil, Doctor Marcos Díaz Casquete, el treinta de mayo del dos mil uno, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el veinticinco de enero del dos mil dos, la compañía Ficus - Círculo Inmobiliario S.A. Ficimsa, convirtió su capital de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, aumentó el valor nominal de las acciones, fijó el capital autorizado, aumentó el capital suscrito y reformó su estatuto social.- Mediante escritura Pública, otorgada ante el Notario Segundo Cantón Guayaquil, Abogado Jorge Jara Delgado, el siete de junio del dos mil seis e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el veintiséis de julio del dos mil seis, la compañía Ficus - Círculo Inmobiliario S.A. Ficimsa cambió su denominación por **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, y reformó su estatuto social.- Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Doctora Jenny Oyague Beltrán, el quince de mayo del dos mil ocho, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el nueve de octubre del dos mil ocho, la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, reformó íntegramente su estatuto social.- Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Décima Séptima del cantón Guayaquil, Abogada Amelia Policarpa Dito Mendoza, el dos de diciembre del dos mil diecinueve, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el trece de diciembre del dos mil diecinueve, la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, aumentó su capital suscrito y reformó su estatuto social.

Atentamente,

Ec. José Antonio Cevallos Velazco.
Secretario Ad-hoc de la Junta.



RAZÓN: Acepto el cargo de Gerente General de la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**

Guayaquil, diciembre 01 del 2020

Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Nacionalidad Ecuatoriana
c.c. # 170512200-8

REGISTRO MERCANTIL
GUAYAQUIL



NUMERO DE REPERTORIO:42.882
FECHA DE REPERTORIO:08/dic/2020
HORA DE REPERTORIO:10:33

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha ocho de Diciembre del dos mil veinte queda inscrito el presente Nomenclario de Gerente General, de la Compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, a favor de **GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA**, de fojas 95.541 a 95.544, Libro Sujetos Mercantiles número 16.416.

ORDEN: 42882



Ab. Carla Rea Rodríguez
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

Guayaquil, 09 de diciembre de 2020

REVISADO POR:



La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

0307246

Miguel H. Alcívar y Fco. de Orellana
Telf: (593 4) 229 5030

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1705122008

Nombres del ciudadano: ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 1 DE SEPTIEMBRE DE 1975

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RENDON PLAZA MARIA EUGENIA

Fecha de Matrimonio: 5 DE AGOSTO DE 2004

Datos del Padre: ORTEGA HOUGEN GUILLERMO ERNESTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CHIRIBOGA BARRONA ANA ELSA ESPERANZA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 14 DE JULIO DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 13 DE MAYO DE 2025

Emisor: MARGARITA XIOMARA MATAMOROS MEDINA - GUAYAS-SAMBORONDON-NT 4 - GUAYAS -
SAMBORONDON



N° de certificado: 255-142-28807



255-142-28807

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1705122008

Nombre: ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 13 DE MAYO DE 2025

Emisor: MARGARITA XIOMARA MATAMOROS MEDINA - GUAYAS-SAMBORONDON-NT 4 - GUAYAS - SAMBORONDON



Nº de certificado: 255-142-28812



255-142-28812



ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE REALIZA LA COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR EL SEÑOR GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA.

NOTARIA CUARTA
CANTÓN SAMBORONDÓN



AB. MAGNI ENCALADA DUFFER

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28

SR. GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA

C.C. No. 1705122008



ABOGADA MAGNI ENCALADA DUFFER

NOTARIA TITULAR CUARTA CANTÓN SAMBORONDÓN



Se otorgó ante mi en fe de
ello confiero este *segundo*
testimonio que rubrico
sello y firmo en la ciudad de
Samborondón el *17 de Mayo 2025*

Ab. Magni Encalada D.
NOTARIA CUARTA CANTÓN SAMBORONDÓN

Anexo No. 4: Declaración Juramentada del Representante de Obligacionistas

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Ab. Radmila Pandzic Arapov, por los derechos que represento del **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, en mi calidad de Presidenta, de conformidad con lo estipulado la letra p), numeral 4), del Art. 12, de la Sección I, del Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera, declaro bajo juramento, que mi representada la compañía **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, no está incurso en las prohibiciones del Art. 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y del Art. 2 de la Sección I, Capítulo I, Título XV del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No.22 del día 26 de Junio del 2017, respecto de la **emisión de obligaciones** que efectúa la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**

Guayaquil, diciembre 23 del 2024.

p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

RADMILA
MIRYANA
PANDZIC
ARAPOV

Firmado digitalmente
por RADMILA MIRYANA
PANDZIC ARAPOV
Fecha: 2025.02.10
08:31:38 -05'00'

Ab. Radmila Pandzic Arapov
Presidenta

CALIFICACIÓN:

Primera Emisión de Obligaciones	AAA
Tendencia	(-)
Acción de calificación	Inicial
Metodología de Calificación	Valores de Deuda
Fecha última calificación	

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y a la economía en general.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AAA (-) para la Primera Emisión de Obligaciones de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. en comité No.370-2024, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 30 de diciembre de 2024; con base en los estados financieros auditados de los periodos 2021, 2022 y 2023, estados financieros internos, proyecciones financieras, estructuración de la emisión y otra información relevante con fecha octubre de 2024. (Aprobado por la Junta de Accionistas celebrada el 16 de diciembre de 2024, por un monto de hasta USD 2.500.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- El sector inmobiliario tiene una participación importante en el PIB total del Ecuador, sin embargo, el dinamismo y desarrollo de las actividades dependen en gran medida de las políticas que puedan fomentar la inversión privada y el acceso a crédito, factores que se han visto afectados por la crisis de inseguridad, la inestabilidad política y el financiamiento más caro. En 2024, la devolución del IVA a los constructores se presenta como una oportunidad que podría fomentar mayor inversión e impulsar la productividad de la industria, lo que contribuiría a un crecimiento en la actividad inmobiliaria de 1,50%, mayor al de la economía ecuatoriana según cifras del BCE. Las instalaciones de almacenamiento, como bodegas y centros de distribución, se consideran propiedades inmobiliarias que requieren inversión significativa en terrenos, construcción y mantenimiento, similar a otros bienes raíces comerciales.
- La gestión efectiva de estos proyectos abarca el mantenimiento, la seguridad y la administración de contratos de ventas, lo que es crucial para el desarrollo y operación exitosa de estas construcciones. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. se dedica a la adquisición, compra, venta, desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional.
- PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. pertenece al Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas recibiendo todo el soporte del grupo para la administración y desarrollo del negocio. Realizan reuniones periódicas en las que se analizan presupuestos e indicadores de gestión que permiten mantener a la empresa con metas claras y consistentes.
- PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. muestra una sólida capacidad operativa y financiera con un manejo eficiente de gastos y una estructura de financiamiento optimizada. La estabilidad en ingresos, junto con una significativa mejora en la rentabilidad operativa y la cobertura de gastos financieros permite evidenciar que la empresa está en capacidad de generar flujos operativos positivos los que están asegurados debido a la estructura de los contratos que limita de manera importante la posibilidad de cartera de difícil recuperación.
- La compañía presentó ingresos estables, USD 2,29 millones en promedio en el periodo de análisis. El índice de liquidez ha mantenido un comportamiento variable, promediando 1,01, y de la misma manera el apalancamiento registró 2,7 veces para diciembre 2023.
- Las proyecciones para PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. indican un crecimiento sostenible y una mejora en la eficiencia operativa. La empresa está bien posicionada para aumentar sus ingresos a través de la expansión a nuevas ciudades y mantener una gestión eficaz de costos y financiamiento. La sólida cobertura de los gastos financieros, junto con un flujo de efectivo operativo positivo y una gestión estable de activos y cartera, apoya una perspectiva favorable para el desempeño futuro de la compañía.
- La presente emisión cuenta con garantías de ley y resguardos, incluido un límite de endeudamiento que consiste en mantener una relación de pasivos sobre activos de 80%. Además, cuenta con un resguardo adicional: durante el plazo de la emisión de obligaciones, la compañía mantendrá su Índice de Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a 1,5. Si el Índice de Cobertura de Gastos Financieros es inferior a 1,5, el Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 1,5. La garantía específica consistente en una hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis sobre el solar y edificación dos (2) de la manzana cuatrocientos treinta y cuatro (434), ubicado en el camino a Fenacopar, antes Solfo o María Rosita, parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui). Con un área total de Cincuenta y Dos Mil Ochocientos Setenta y Un punto Dieciocho metros cuadrados (52.871,18m2). Con código catastral No. Cuarenta y ocho – cuatrocientos treinta y cuatro- cero cero dos- cero- cero- cero (48-0434-002-0-0-0). Constituyendo una garantía específica sobre la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

DESEMPEÑO HISTÓRICO

El análisis financiero de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. revela un crecimiento constante en sus ingresos, impulsado principalmente por la venta de proyectos como Urbanización La Perla, que contribuyeron a un incremento del 3,7% entre 2021 y 2022. Para 2023, las ventas alcanzaron USD 2,4 millones, con un incremento del 10,78% respecto al año anterior. A pesar de su desempeño positivo, los gastos operativos representaron un promedio del 76% de las ventas durante el periodo analizado, incluyendo rubros como sueldos, mantenimiento y asesorías. La utilidad operativa mejoró progresivamente, alcanzando un 18,96% de las ventas en octubre de 2024, mientras que el EBITDA reflejó la capacidad de generar recursos operativos, incrementándose a USD 408,56 mil para ese mismo mes, con una cobertura de 2,3 veces los gastos financieros.

Los activos de la compañía mostraron una tendencia creciente, superando consistentemente los USD 10 millones entre 2021 y octubre de 2024. La mayor parte de estos activos, aproximadamente un 70% en promedio, se concentra en derechos fiduciarios destinados a la administración de proyectos inmobiliarios. Los activos corrientes representaron alrededor del 9% del total, incluyendo efectivo, cuentas por cobrar y anticipos a proveedores. El rendimiento sobre activos (ROA) también experimentó una mejora, pasando de casi 0% en 2021 a 1,61% en octubre de 2024, reflejando una mayor eficiencia en la gestión de los recursos.

La estructura de financiamiento combinó recursos propios y externos, con un apalancamiento decreciente que pasó de 8,76 en 2021 a 3,06 en octubre de 2024. Los pasivos se distribuyeron predominantemente en el corto plazo desde 2022, debido a la reclasificación de deudas y pagos de préstamos. Las cuentas por pagar relacionadas registraron un aumento significativo, atribuido a nuevos préstamos internos. La compañía mantuvo un calce adecuado entre los días de cobro y pago, favoreciendo la generación de flujos operativos positivos y una reducción gradual en los niveles de endeudamiento.

El patrimonio mostró un fortalecimiento significativo gracias a incrementos en el capital social, liderados por aportes de Golden South Group LLC, que elevaron esta cuenta a USD 3,48 millones en 2023. Para octubre de 2024, los recursos propios representaron el 26% del financiamiento de los activos, reflejando una mayor autonomía financiera. Este desempeño permitió destinar flujos operativos al pago de obligaciones y sostener inversiones estratégicas en activos fijos, consolidando una estructura de financiamiento equilibrada y sostenible.

RESULTADOS E INDICADORES	2021	2022	2023	OCTUBRE 2023	OCTUBRE 2024
	REAL			INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	2.159	2.239	2.480	1.330	2.072
Utilidad operativa (miles USD)	390	508	594	(267)	393
Utilidad neta (miles USD)	1	10	115	(607)	206
EBITDA (miles USD)	398	525	612	-252	409
Deuda neta (miles USD)	7.534	4.759	4.385	4.622	5.099
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	(867)	454	609	-	-
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	(1.291)	(4.039)	(916)	(1.020)	(1.160)
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	343	545	766	1.188	208
Razón de cobertura de deuda DSCRC	1,16	0,96	0,80	0,00	1,97
Capital de trabajo (miles USD)	1.593	(5.212)	(646)	(2.185)	(4.512)
ROE	0,13%	1,02%	3,20%	-195,03%	6,52%
Apalancamiento	8,76	11,39	2,70	28,68	3,06

Fuente: Estados Financieros Auditados 2021 2022 y 2023 y Estados Financieros Internos a octubre 2023 y 2024

EXPECTATIVAS PARA PERIODOS FUTUROS

El análisis del perfil financiero contempla de forma primordial las premisas de la proyección de situación financiera del Emisor durante el periodo de vigencia de la Emisión en análisis, que se basan en los resultados reales de la compañía y en el comportamiento histórico adoptado durante el periodo analizado. Estas proyecciones podrían variar en función del comportamiento real de la compañía durante los próximos años, pero proporcionan un escenario conservador del desenvolvimiento esperado para periodos futuros.

Es importante destacar que las proyecciones de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. tienen como base las estimaciones y las estrategias delineadas por la administración y fueron elaboradas a partir de

supuestos sujetos a diferentes condiciones de mercado, de forma que las conclusiones expuestas, así como el análisis que las acompañan no son definitivas. En este sentido, cambios en el marco legal, económico, político y financiero tanto a nivel local como internacional, podrían ocasionar fluctuaciones significativas en el comportamiento de las variables proyectadas.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. tiene proyectos en desarrollo y las ventas y costos de estos van a ir creciendo según la gestión de la empresa, se espera que los gastos administrativos se mantengan estables y que mantenga una adecuada estrategia para mantener resultados positivos mientras dure el programa de la emisión. Sin embargo, es esencial tener en cuenta que estas proyecciones están sujetas a posibles cambios debido a diversos factores, como las condiciones económicas mundiales, la estabilidad política y otros eventos que pueden influir en el desempeño del mercado. Es importante destacar que se mantienen cifras conservadoras en los crecimientos proyectados por la calificadora frente a los presentados por la empresa. De esta manera, se prevé un incremento importante en ventas a partir de 2026 cuando se empieza con las entregas de los proyectos “Brisas de la Perla” y “Villa Ensueño 1 y 2”, y por ende una disminución progresiva de los derechos fiduciarios de la compañía.

Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que la compañía tiene la capacidad de generar flujos dentro de las proyecciones del Emisor y las condiciones del mercado.

RESULTADOS E INDICADORES	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	PROYECTADO					
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	2.356	2.451	19.115	10.322	9.909	8.225
Utilidad operativa (miles USD)	335	395	3.673	1.912	1.860	1.608
Utilidad neta (miles USD)	62	28	2.248	1.152	1.123	1.024
EBITDA (miles USD)	353	416	3.693	1.933	1.882	1.629
Deuda neta (miles USD)	4.526	6.044	2.870	241	(4.430)	(9.316)
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	110	(1.519)	3.174	2.629	4.671	4.886
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	(1.160)	(1.740)	(870)	(435)	-	-
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	(282)	1.571	3.452	1.162	(3.293)	(9.236)
Razón de cobertura de deuda DSCRC	-1,25	0,26	1,07	1,66	-0,57	-0,18
Capital de trabajo (miles USD)	(999)	(5.411)	(1.988)	1.302	5.364	9.284
ROE	1,71%	0,77%	37,98%	16,30%	13,71%	11,10%
Apalancamiento	3,17	4,20	1,21	0,37	0,13	0,11

Fuente: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

FACTORES DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsibles en el futuro, tales como máxima pérdida posible en escenarios económicos y legales desfavorables, los siguientes:

- Riesgo general del entorno económico, que puede materializarse cuando, sea cual fuere el origen del fallo que afecte a la economía, el incumplimiento de las obligaciones por parte de una entidad participante provoque que otras, a su vez, no puedan cumplir con las suyas, generando una cadena de fallos. De esta manera, el incumplimiento de pagos por parte de cualquier empresa podría eventualmente afectar los flujos de la compañía. Un rebrote inflacionario a nivel nacional y mundial y medidas gubernamentales tendientes a dinamizar la economía son elementos que mitigan el riesgo de iliquidez y permiten suponer una recuperación de la actividad productiva lo que es beneficioso para todas las empresas.
- La economía ecuatoriana es vulnerable a ciclos económicos pronunciados que producen fluctuaciones de precios no controlables de *commodities* duros y blandos. Entre ellos, el precio del petróleo volátil, por su propia naturaleza, constituye el principal elemento que influye en el devenir económico. Para mitigar este riesgo, el Estado y el sector privado deben diversificar sus fuentes de ingresos, reduciendo así la dependencia de *commodities* y desarrollando sectores más resilientes y sostenibles.
- La inestabilidad política afecta a la economía en general, fundamentalmente a la inversión extranjera directa, el establecimiento de nuevas empresas y al costo del financiamiento externo debido a incrementos en el riesgo país. La inseguridad jurídica es otro elemento que conspira en contra de la seguridad que todo inversionista busca. La mitigación de este riesgo pasa por políticas del Estado que

fomenten la estabilidad política y que generen un marco legal claro a mediano y largo plazo, creando un entorno propicio para nuevas inversiones extranjeras o locales.

- Los desequilibrios fiscales en Ecuador producidos por egresos sin el financiamiento requerido obligan a un incremento de la deuda pública, tanto externa como interna. Tal como se mencionó, el riesgo país hace muy oneroso el financiamiento externo y el financiamiento interno tiene un límite dado por la disponibilidad de recursos líquidos en el mercado. El riesgo se debería mitigar a través de presupuestos debidamente financiados y la implementación de políticas fiscales tendientes a asegurar un cuidadoso control de los egresos públicos.
- La crisis de seguridad tiene impactos significativos en el país, especialmente en la economía por la ralentización de las actividades productivas, afectando la inversión, el turismo, la confianza empresarial, el empleo y la infraestructura. Las empresas y los individuos pueden incurrir en costos adicionales para protegerse contra la inseguridad, como la contratación de servicios de seguridad privada, la instalación de sistemas de seguridad avanzados y la implementación de medidas de protección, los que pueden afectar la rentabilidad de las empresas y reducir el poder adquisitivo de los consumidores. Las medidas gubernamentales tendientes a asegurar la seguridad interna son factores que tienden a mitigar el riesgo producido por esta situación.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos específicos previsibles en el futuro en el sector en el que se desempeña el emisor o en sectores relacionados, los siguientes:

- La promulgación de nuevas medidas impositivas, incrementos de aranceles, restricciones de importaciones u otras políticas gubernamentales genera incertidumbre para el crecimiento del sector. De esta forma, disminuye la inversión en compra de bienes inmuebles y aumenta la demanda de alquiler de vivienda.
- Los precios de las propiedades pueden fluctuar, y una disminución en el valor de la propiedad puede resultar en una falta de colateral suficiente para respaldar el préstamo hipotecario, lo que representa un riesgo para el prestamista.
- Los préstamos hipotecarios generalmente están vinculados a tasas de interés variables o ajustables. Los cambios en las tasas de interés pueden afectar los pagos mensuales de los prestatarios y su capacidad para cumplir con sus obligaciones.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica que existen riesgos previsibles de los activos que respaldan la emisión y su capacidad para ser liquidados. Se debe indicar que los activos que respaldan la Emisión, de acuerdo con la declaración juramentada, son construcciones en curso. Los activos que respaldan la presente Emisión pueden ser liquidados por su naturaleza y de acuerdo con las condiciones del mercado. Al respecto:

- Afectaciones causadas por factores como catástrofes naturales, robos e incendios en los cuales los activos fijos se pueden ver afectados, total o parcialmente, lo que generaría pérdidas económicas a la compañía. El riesgo se mitiga a través de pólizas de seguros que la compañía mantiene sobre los activos, con la compañía aseguradora Liberty Seguros C.A., que le permiten transferir el riesgo de pérdidas económicas causadas por este tipo de eventos

Se debe indicar que dentro de las cuentas por cobrar que mantiene PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. se registran cuentas por cobrar compañías relacionadas por USD 63,63 mil, por lo que los riesgos asociados podrían ser:

- Las cuentas por cobrar compañías relacionadas corresponden a 0,41% de los activos totales, por lo que su efecto sobre el respaldo de la Emisión de Obligaciones no es representativo.

INSTRUMENTO

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	A B	2.500.000	1.080 1.440	9,75% 10,00%	Trimestral	Trimestral
Garantía general	De acuerdo con el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	Prenda hipotecaria sobre el Fideicomiso Brisas Dos.					
Destino de los recursos	Los recursos captados servirán en un CIEN POR CIENTO (100%) para inversiones y capital de trabajo de la empresa: todo lo relacionado con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios que mantiene, entre los que se encuentra el Proyecto Urbanístico Villa Ensueño, incluyendo la sustitución de pasivos con instituciones financieras que hayan sido obtenidos para realizar estas inversiones, así como pago a proveedores de bienes y servicios varios.					
Estructurador financiero	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente colocador	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Representante de obligacionistas	Estudio Pandzic & Asociados S.A.					
Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> ■ Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. ■ No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. ■ Mantener, durante la vigencia de la Emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25, según lo establecido en el Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. 					
Límite de endeudamiento	<ul style="list-style-type: none"> ■ Según lo dispone el literal f) del artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente al OCHENTA POR CIENTO (80%) de los activos de la empresa. 					
Resguardo adicional	<ul style="list-style-type: none"> ■ Con la aprobación de la junta de accionistas, se establece que mientras esté vigente la emisión se mantendrá el siguiente resguardo voluntario: Durante el plazo de la emisión de obligaciones, la compañía mantendrá su Índice de Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a 1,5. Si el Índice de Cobertura de Gastos Financieros es inferior a 1,5, el Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 1,5. 					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Primera Emisión de Obligaciones ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc
Presidente Ejecutivo

CALIFICACIÓN:

Primera Emisión de Obligaciones	AAA
Tendencia	(-)
Acción de calificación	Inicial
Metodología de Calificación	Valores de Deuda
Fecha última calificación	

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y a la economía en general.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AAA (-) para la Primera Emisión de Obligaciones de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. en comité No.370-2024, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 30 de diciembre de 2024; con base en los estados financieros auditados de los periodos 2021, 2022 y 2023, estados financieros internos, proyecciones financieras, estructuración de la emisión y otra información relevante con fecha octubre de 2024. (Aprobado por la Junta de Accionistas celebrada el 16 de diciembre de 2024, por un monto de hasta USD 2.500.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- El sector inmobiliario tiene una participación importante en el PIB total del Ecuador, sin embargo, el dinamismo y desarrollo de las actividades dependen en gran medida de las políticas que puedan fomentar la inversión privada y el acceso a crédito, factores que se han visto afectados por la crisis de inseguridad, la inestabilidad política y el financiamiento más caro. En 2024, la devolución del IVA a los constructores se presenta como una oportunidad que podría fomentar mayor inversión e impulsar la productividad de la industria, lo que contribuiría a un crecimiento en la actividad inmobiliaria de 1,50%, mayor al de la economía ecuatoriana según cifras del BCE. Las instalaciones de almacenamiento, como bodegas y centros de distribución, se consideran propiedades inmobiliarias que requieren inversión significativa en terrenos, construcción y mantenimiento, similar a otros bienes raíces comerciales.
- La gestión efectiva de estos proyectos abarca el mantenimiento, la seguridad y la administración de contratos de ventas, lo que es crucial para el desarrollo y operación exitosa de estas construcciones. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. se dedica a la adquisición, compra, venta, desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional.
- PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. pertenece al Grupo Empresarial Amazonas S.A. Guamazonas recibiendo todo el soporte del grupo para la administración y desarrollo del negocio. Realizan reuniones periódicas en las que se analizan presupuestos e indicadores de gestión que permiten mantener a la empresa con metas claras y consistentes.
- PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. muestra una sólida capacidad operativa y financiera con un manejo eficiente de gastos y una estructura de financiamiento optimizada. La estabilidad en ingresos, junto con una significativa mejora en la rentabilidad operativa y la cobertura de gastos financieros permite evidenciar que la empresa está en capacidad de generar flujos operativos positivos los que están asegurados debido a la estructura de los contratos que limita de manera importante la posibilidad de cartera de difícil recuperación.
- La compañía presentó ingresos estables, USD 2,29 millones en promedio en el periodo de análisis. El índice de liquidez ha mantenido un comportamiento variable, promediando 1,01, y de la misma manera el apalancamiento registró 2,7 veces para diciembre 2023.
- Las proyecciones para PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. indican un crecimiento sostenible y una mejora en la eficiencia operativa. La empresa está bien posicionada para aumentar sus ingresos a través de la expansión a nuevas ciudades y mantener una gestión eficaz de costos y financiamiento. La sólida cobertura de los gastos financieros, junto con un flujo de efectivo operativo positivo y una gestión estable de activos y cartera, apoya una perspectiva favorable para el desempeño futuro de la compañía.
- La presente emisión cuenta con garantías de ley y resguardos, incluido un límite de endeudamiento que consiste en mantener una relación de pasivos sobre activos de 80%. Además, cuenta con un resguardo adicional: durante el plazo de la emisión de obligaciones, la compañía mantendrá su Índice de Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a 1,5. Si el Índice de Cobertura de Gastos Financieros es inferior a 1,5, el Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 1,5. La garantía específica consistente en una hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis sobre el solar y edificación dos (2) de la manzana cuatrocientos treinta y cuatro (434), ubicado en el camino a Fenacopar, antes Solfo o María Rosita, parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui). Con un área total de Cincuenta y Dos Mil Ochocientos Setenta y Un punto Dieciocho metros cuadrados (52.871,18m2). Con código catastral No. Cuarenta y ocho – cuatrocientos treinta y cuatro- cero cero dos- cero- cero- cero (48-0434-002-0-0-0). Constituyendo una garantía específica sobre la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

DESEMPEÑO HISTÓRICO

El análisis financiero de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. revela un crecimiento constante en sus ingresos, impulsado principalmente por la venta de proyectos como Urbanización La Perla, que contribuyeron a un incremento del 3,7% entre 2021 y 2022. Para 2023, las ventas alcanzaron USD 2,4 millones, con un incremento del 10,78% respecto al año anterior. A pesar de su desempeño positivo, los gastos operativos representaron un promedio del 76% de las ventas durante el periodo analizado, incluyendo rubros como sueldos, mantenimiento y asesorías. La utilidad operativa mejoró progresivamente, alcanzando un 18,96% de las ventas en octubre de 2024, mientras que el EBITDA reflejó la capacidad de generar recursos operativos, incrementándose a USD 408,56 mil para ese mismo mes, con una cobertura de 2,3 veces los gastos financieros.

Los activos de la compañía mostraron una tendencia creciente, superando consistentemente los USD 10 millones entre 2021 y octubre de 2024. La mayor parte de estos activos, aproximadamente un 70% en promedio, se concentra en derechos fiduciarios destinados a la administración de proyectos inmobiliarios. Los activos corrientes representaron alrededor del 9% del total, incluyendo efectivo, cuentas por cobrar y anticipos a proveedores. El rendimiento sobre activos (ROA) también experimentó una mejora, pasando de casi 0% en 2021 a 1,61% en octubre de 2024, reflejando una mayor eficiencia en la gestión de los recursos.

La estructura de financiamiento combinó recursos propios y externos, con un apalancamiento decreciente que pasó de 8,76 en 2021 a 3,06 en octubre de 2024. Los pasivos se distribuyeron predominantemente en el corto plazo desde 2022, debido a la reclasificación de deudas y pagos de préstamos. Las cuentas por pagar relacionadas registraron un aumento significativo, atribuido a nuevos préstamos internos. La compañía mantuvo un calce adecuado entre los días de cobro y pago, favoreciendo la generación de flujos operativos positivos y una reducción gradual en los niveles de endeudamiento.

El patrimonio mostró un fortalecimiento significativo gracias a incrementos en el capital social, liderados por aportes de Golden South Group LLC, que elevaron esta cuenta a USD 3,48 millones en 2023. Para octubre de 2024, los recursos propios representaron el 26% del financiamiento de los activos, reflejando una mayor autonomía financiera. Este desempeño permitió destinar flujos operativos al pago de obligaciones y sostener inversiones estratégicas en activos fijos, consolidando una estructura de financiamiento equilibrada y sostenible.

RESULTADOS E INDICADORES	2021	2022	2023	OCTUBRE 2023	OCTUBRE 2024
	REAL			INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	2.159	2.239	2.480	1.330	2.072
Utilidad operativa (miles USD)	390	508	594	(267)	393
Utilidad neta (miles USD)	1	10	115	(607)	206
EBITDA (miles USD)	398	525	612	-252	409
Deuda neta (miles USD)	7.534	4.759	4.385	4.622	5.099
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	(867)	454	609	-	-
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	(1.291)	(4.039)	(916)	(1.020)	(1.160)
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	343	545	766	1.188	208
Razón de cobertura de deuda DSCRC	1,16	0,96	0,80	0,00	1,97
Capital de trabajo (miles USD)	1.593	(5.212)	(646)	(2.185)	(4.512)
ROE	0,13%	1,02%	3,20%	-195,03%	6,52%
Apalancamiento	8,76	11,39	2,70	28,68	3,06

Fuente: Estados Financieros Auditados 2021 2022 y 2023 y Estados Financieros Internos a octubre 2023 y 2024

EXPECTATIVAS PARA PERIODOS FUTUROS

El análisis del perfil financiero contempla de forma primordial las premisas de la proyección de situación financiera del Emisor durante el periodo de vigencia de la Emisión en análisis, que se basan en los resultados reales de la compañía y en el comportamiento histórico adoptado durante el periodo analizado. Estas proyecciones podrían variar en función del comportamiento real de la compañía durante los próximos años, pero proporcionan un escenario conservador del desenvolvimiento esperado para periodos futuros.

Es importante destacar que las proyecciones de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. tienen como base las estimaciones y las estrategias delineadas por la administración y fueron elaboradas a partir de

supuestos sujetos a diferentes condiciones de mercado, de forma que las conclusiones expuestas, así como el análisis que las acompañan no son definitivas. En este sentido, cambios en el marco legal, económico, político y financiero tanto a nivel local como internacional, podrían ocasionar fluctuaciones significativas en el comportamiento de las variables proyectadas.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. tiene proyectos en desarrollo y las ventas y costos de estos van a ir creciendo según la gestión de la empresa, se espera que los gastos administrativos se mantengan estables y que mantenga una adecuada estrategia para mantener resultados positivos mientras dure el programa de la emisión. Sin embargo, es esencial tener en cuenta que estas proyecciones están sujetas a posibles cambios debido a diversos factores, como las condiciones económicas mundiales, la estabilidad política y otros eventos que pueden influir en el desempeño del mercado. Es importante destacar que se mantienen cifras conservadoras en los crecimientos proyectados por la calificadora frente a los presentados por la empresa. De esta manera, se prevé un incremento importante en ventas a partir de 2026 cuando se empieza con las entregas de los proyectos “Brisas de la Perla” y “Villa Ensueño 1 y 2”, y por ende una disminución progresiva de los derechos fiduciarios de la compañía.

Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que la compañía tiene la capacidad de generar flujos dentro de las proyecciones del Emisor y las condiciones del mercado.

RESULTADOS E INDICADORES	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	PROYECTADO					
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	2.356	2.451	19.115	10.322	9.909	8.225
Utilidad operativa (miles USD)	335	395	3.673	1.912	1.860	1.608
Utilidad neta (miles USD)	62	28	2.248	1.152	1.123	1.024
EBITDA (miles USD)	353	416	3.693	1.933	1.882	1.629
Deuda neta (miles USD)	4.526	6.044	2.870	241	(4.430)	(9.316)
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	110	(1.519)	3.174	2.629	4.671	4.886
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	(1.160)	(1.740)	(870)	(435)	-	-
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	(282)	1.571	3.452	1.162	(3.293)	(9.236)
Razón de cobertura de deuda DSCRC	-1,25	0,26	1,07	1,66	-0,57	-0,18
Capital de trabajo (miles USD)	(999)	(5.411)	(1.988)	1.302	5.364	9.284
ROE	1,71%	0,77%	37,98%	16,30%	13,71%	11,10%
Apalancamiento	3,17	4,20	1,21	0,37	0,13	0,11

Fuente: GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

FACTORES DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos previsibles en el futuro, tales como máxima pérdida posible en escenarios económicos y legales desfavorables, los siguientes:

- Riesgo general del entorno económico, que puede materializarse cuando, sea cual fuere el origen del fallo que afecte a la economía, el incumplimiento de las obligaciones por parte de una entidad participante provoque que otras, a su vez, no puedan cumplir con las suyas, generando una cadena de fallos. De esta manera, el incumplimiento de pagos por parte de cualquier empresa podría eventualmente afectar los flujos de la compañía. Un rebrote inflacionario a nivel nacional y mundial y medidas gubernamentales tendientes a dinamizar la economía son elementos que mitigan el riesgo de iliquidez y permiten suponer una recuperación de la actividad productiva lo que es beneficioso para todas las empresas.
- La economía ecuatoriana es vulnerable a ciclos económicos pronunciados que producen fluctuaciones de precios no controlables de *commodities* duros y blandos. Entre ellos, el precio del petróleo volátil, por su propia naturaleza, constituye el principal elemento que influye en el devenir económico. Para mitigar este riesgo, el Estado y el sector privado deben diversificar sus fuentes de ingresos, reduciendo así la dependencia de *commodities* y desarrollando sectores más resilientes y sostenibles.
- La inestabilidad política afecta a la economía en general, fundamentalmente a la inversión extranjera directa, el establecimiento de nuevas empresas y al costo del financiamiento externo debido a incrementos en el riesgo país. La inseguridad jurídica es otro elemento que conspira en contra de la seguridad que todo inversionista busca. La mitigación de este riesgo pasa por políticas del Estado que

fomenten la estabilidad política y que generen un marco legal claro a mediano y largo plazo, creando un entorno propicio para nuevas inversiones extranjeras o locales.

- Los desequilibrios fiscales en Ecuador producidos por egresos sin el financiamiento requerido obligan a un incremento de la deuda pública, tanto externa como interna. Tal como se mencionó, el riesgo país hace muy oneroso el financiamiento externo y el financiamiento interno tiene un límite dado por la disponibilidad de recursos líquidos en el mercado. El riesgo se debería mitigar a través de presupuestos debidamente financiados y la implementación de políticas fiscales tendientes a asegurar un cuidadoso control de los egresos públicos.
- La crisis de seguridad tiene impactos significativos en el país, especialmente en la economía por la ralentización de las actividades productivas, afectando la inversión, el turismo, la confianza empresarial, el empleo y la infraestructura. Las empresas y los individuos pueden incurrir en costos adicionales para protegerse contra la inseguridad, como la contratación de servicios de seguridad privada, la instalación de sistemas de seguridad avanzados y la implementación de medidas de protección, los que pueden afectar la rentabilidad de las empresas y reducir el poder adquisitivo de los consumidores. Las medidas gubernamentales tendientes a asegurar la seguridad interna son factores que tienden a mitigar el riesgo producido por esta situación.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos específicos previsibles en el futuro en el sector en el que se desempeña el emisor o en sectores relacionados, los siguientes:

- La promulgación de nuevas medidas impositivas, incrementos de aranceles, restricciones de importaciones u otras políticas gubernamentales genera incertidumbre para el crecimiento del sector. De esta forma, disminuye la inversión en compra de bienes inmuebles y aumenta la demanda de alquiler de vivienda.
- Los precios de las propiedades pueden fluctuar, y una disminución en el valor de la propiedad puede resultar en una falta de colateral suficiente para respaldar el préstamo hipotecario, lo que representa un riesgo para el prestamista.
- Los préstamos hipotecarios generalmente están vinculados a tasas de interés variables o ajustables. Los cambios en las tasas de interés pueden afectar los pagos mensuales de los prestatarios y su capacidad para cumplir con sus obligaciones.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica que existen riesgos previsibles de los activos que respaldan la emisión y su capacidad para ser liquidados. Se debe indicar que los activos que respaldan la Emisión, de acuerdo con la declaración juramentada, son construcciones en curso. Los activos que respaldan la presente Emisión pueden ser liquidados por su naturaleza y de acuerdo con las condiciones del mercado. Al respecto:

- Afectaciones causadas por factores como catástrofes naturales, robos e incendios en los cuales los activos fijos se pueden ver afectados, total o parcialmente, lo que generaría pérdidas económicas a la compañía. El riesgo se mitiga a través de pólizas de seguros que la compañía mantiene sobre los activos, con la compañía aseguradora Liberty Seguros C.A., que le permiten transferir el riesgo de pérdidas económicas causadas por este tipo de eventos

Se debe indicar que dentro de las cuentas por cobrar que mantiene PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. se registran cuentas por cobrar compañías relacionadas por USD 63,63 mil, por lo que los riesgos asociados podrían ser:

- Las cuentas por cobrar compañías relacionadas corresponden a 0,41% de los activos totales, por lo que su efecto sobre el respaldo de la Emisión de Obligaciones no es representativo.

INSTRUMENTO

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	A B	2.500.000	1.080 1.440	9,75% 10,00%	Trimestral	Trimestral
Garantía general	De acuerdo con el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	Prenda hipotecaria sobre el Fideicomiso Brisas Dos.					
Destino de los recursos	Los recursos captados servirán en un CIEN POR CIENTO (100%) para inversiones y capital de trabajo de la empresa: todo lo relacionado con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios que mantiene, entre los que se encuentra el Proyecto Urbanístico Villa Ensueño, incluyendo la sustitución de pasivos con instituciones financieras que hayan sido obtenidos para realizar estas inversiones, así como pago a proveedores de bienes y servicios varios.					
Estructurador financiero	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente colocador	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Representante de obligacionistas	Estudio Pandzic & Asociados S.A.					
Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> ■ Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. ■ No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. ■ Mantener, durante la vigencia de la Emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25, según lo establecido en el Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. 					
Límite de endeudamiento	<ul style="list-style-type: none"> ■ Según lo dispone el literal f) del artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente al OCHENTA POR CIENTO (80%) de los activos de la empresa. 					
Resguardo adicional	<ul style="list-style-type: none"> ■ Con la aprobación de la junta de accionistas, se establece que mientras esté vigente la emisión se mantendrá el siguiente resguardo voluntario: Durante el plazo de la emisión de obligaciones, la compañía mantendrá su Índice de Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a 1,5. Si el Índice de Cobertura de Gastos Financieros es inferior a 1,5, el Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 1,5. 					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Primera Emisión de Obligaciones ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc
Presidente Ejecutivo

PERFIL EXTERNO

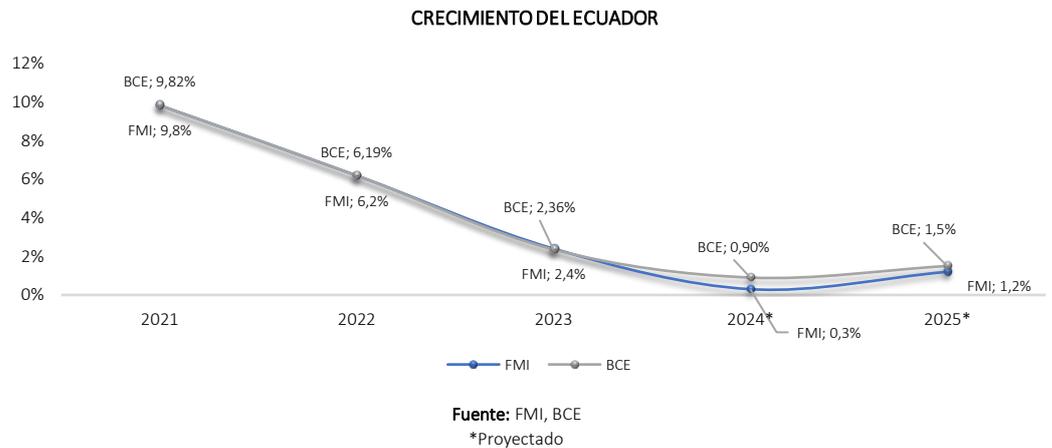
ENTORNO MACROECONÓMICO 2024

Contexto Mundial: Se espera estabilidad en el crecimiento económico mundial de los próximos cinco años.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) prevé que el crecimiento mundial se mantenga estable, aunque en niveles bajos, con un pronóstico de 3,1% para los próximos cinco años¹, menor al promedio pre-pandemia y por debajo del promedio histórico (2000-2019) de 3,8%. Desde abril de 2024, se han compensado las revisiones al alza para EE.UU. con ajustes a la baja en Europa y en economías emergentes de Oriente Medio, Asia Central y África, afectadas por conflictos como los de Oriente Medio y Ucrania, desastres naturales y problemas de suministro. En contraste, las economías emergentes de Asia, especialmente China e India, muestran un crecimiento impulsado por la alta demanda de tecnología y grandes inversiones en inteligencia artificial. A pesar de la desinflación general, la inflación de servicios sigue siendo alta, por lo que se podría esperar mayor endurecimiento de políticas monetarias, altas tasas de interés y reformas estructurales para fortalecer el crecimiento. Bajo ese escenario, las últimas proyecciones FMI sitúan el crecimiento económico mundial en 3,2% en 2024 y 2025.

De similar forma, el Banco Mundial prevé que el crecimiento global se estabilice en 2,6% este año, con un leve aumento a 2,7% para 2025-2026². La inversión pública es clave para impulsar el crecimiento en mercados emergentes y en desarrollo (EMDE), pero requiere reformas para mejorar la eficiencia y crear espacio fiscal. Las economías pequeñas enfrentan desafíos fiscales intensificados por desastres naturales y deudas altas, por lo que necesitan reformas integrales y apoyo externo para construir resiliencia climática. Aunque hay algunos factores positivos, los riesgos globales siguen inclinados a la baja debido a tensiones geopolíticas y posibles desastres naturales, lo que subraya la necesidad de políticas nacionales e internacionales para asegurar la estabilidad económica, mejorar la seguridad alimentaria y promover una transición verde y digital.

Ecuador: Según el FMI, se espera que se cierre 2024 con una tasa de crecimiento de 0,3% y de 1,2% en 2025.



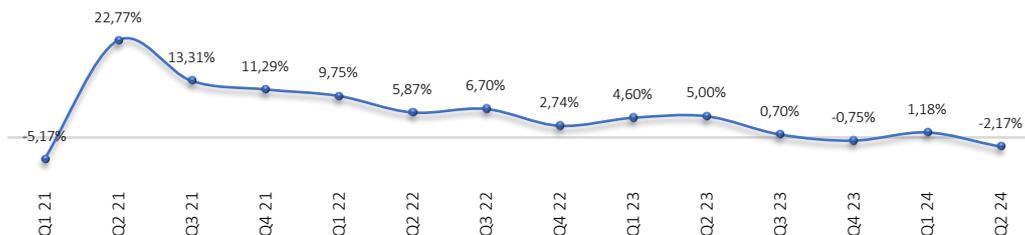
Según cifras del Banco Central del Ecuador (BCE), en 2023 el PIB presentó un incremento con respecto a 2022 de 2,36%, impulsado por mayor gasto de gobierno en 3,7% y de mayores exportaciones en 2,3%. El incremento del gasto de gobierno se relacionó directamente con el aumento en la compra de bienes y servicios y con el pago de remuneraciones de los sectores de educación y salud.³ En tanto que, la dinámica de las exportaciones estuvo influenciada por un incremento de las ventas externas de petróleo crudo, camarones, banano y productos mineros. Por otro lado, las importaciones presentaron una variación interanual negativa de 0,9%, debido principalmente a una disminución en la importación de materias primas en 12,1% como trigo, morcajo y otras manufacturas de metales; así como también en la disminución de donaciones provenientes del exterior en 57,7%.

¹ IMF *World Economic Outlook* (octubre 2024)

² Banco Mundial, *Global Economic Prospects* (junio 2024)

³ <https://www.bce.fin.ec/boletines-de-prensa-archivo/la-economia-ecuatoriana-reporto-un-crecimiento-interanual-de-0-4-en-el-tercer-trimestre-de-2023>

VARIACIÓN ANUAL DEL VALOR AGREGADO BRUTO DEL ECUADOR



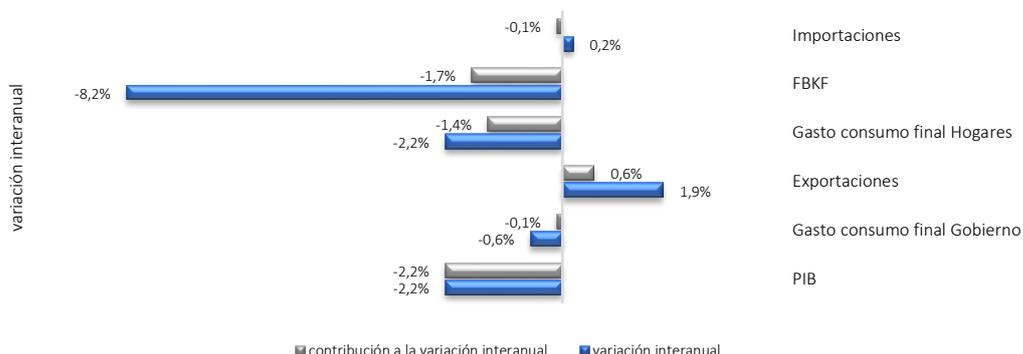
Fuente: BCE

En el segundo trimestre de 2024, el Producto Interno Bruto (PIB) del Ecuador decreció en 2,17% anual, la caída más fuerte que ha tenido la economía ecuatoriana en términos interanuales desde el primer trimestre de 2021, cuando el país atravesaba la pandemia de Covid-19. Este comportamiento es atribuido⁴ a las contracciones interanuales de la formación bruta de capital fijo (FBKF⁵) de 8,2%, del consumo de los hogares en 2,2% y del gasto de gobierno en 0,6%. Por otro lado, se presentaron variaciones anuales positivas en las exportaciones de 1,9%, y en las importaciones de 0,2%.

El BCE publicó datos que evidencian que la reducción de la FBKF se debió a la contracción del sector de la construcción en 17,2% (que constituye alrededor de 44% de este componente), así como una contracción de la demanda de bienes de capital como maquinaria y equipo de transporte. Adicionalmente, el consumo de los hogares se contrajo por la disminución de la demanda de productos textiles y calzado y por caídas en los servicios de comercio, transporte, alojamiento y servicios de comida. La reducción del gasto de gobierno estuvo relacionada principalmente a una disminución en el rubro de compras de bienes y servicios.

A septiembre de 2024, a nivel de industrias solamente 5 de los 20 sectores presentaron un desempeño positivo, entre los cuales se destacan: Actividades profesionales técnicas en 8,5%, Pesca y acuicultura en 5,5%, Explotación de minas y canteras en 1,8%, Manufactura de productos alimenticios en 1,1%, y Actividades inmobiliarias en 0,8%.⁶ Con relación al primer trimestre de 2024, el PIB cayó en 1,9%⁷ explicado por el crecimiento de 6,4% de las importaciones, que contribuyen negativamente al resultado del PIB. La contracción de la FBKF fue de 0,6%, las exportaciones se redujeron en 0,3% y el consumo de los hogares cayó en 0,05%. El gasto de gobierno aumentó en 0,03%.

VARIACIÓN Y CONTRIBUCIÓN INTERANUAL DE LOS COMPONENTES DEL PIB - Q2 2024



Fuente: BCE

El FMI espera que Ecuador cierre el año 2024 con una tasa de crecimiento de 0,3% (de 0,9% según el BCE), lo cual se podría definir como un estancamiento. Si se compara este valor con los países vecinos, Ecuador crecería por debajo del promedio de la región, considerando cifras esperadas para América Latina y El Caribe de 2,1%. En 2025, se estima una leve recuperación, con un crecimiento de 1,2%⁸.

⁴ BCE, Informe de Resultados Cuentas Nacionales Trimestrales (septiembre 2024)

⁵ Corresponde a la inversión de un país, representada por la variación de los activos fijos no financieros tanto privados como públicos, (total de adquisiciones menos ventas de activos fijos), en un período de tiempo determinado.

⁶ La industria de actividades inmobiliarias comprende los servicios de compraventa y alquiler de bienes inmuebles. Esta industria no incluye el sector de la construcción.

⁷ Serie ajustada por efectos estacionales

⁸ IMF, *World Economic Outlook* (octubre 2024)

EVOLUCIÓN DEL RIESGO PAÍS

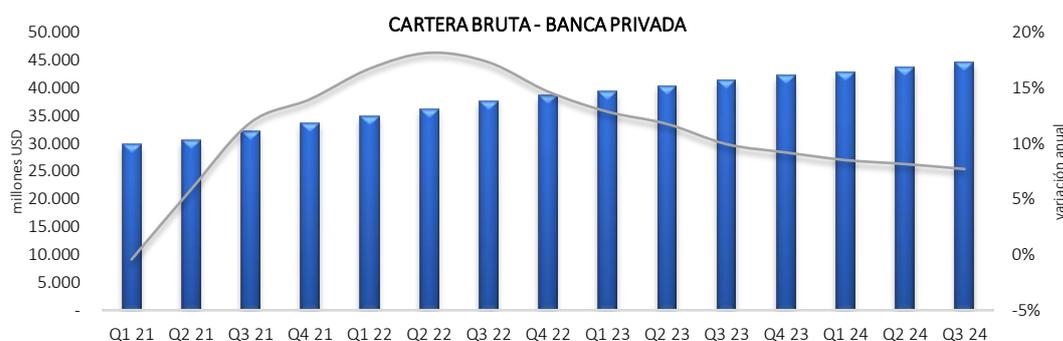
El riesgo país presentó una tendencia al alza en 2023 y cerró el año por encima de 2.000 puntos, reflejando una alta percepción de riesgo de default por parte de inversionistas⁹. El nivel alto que mantiene Ecuador significa que el país tiene posibilidades de financiamiento externo más caro, debido a que las tasas de interés son más elevadas, lo que representaría un problema considerando el déficit fiscal con atrasos de pagos a proveedores estatales, municipios y seguridad social.



Fuente: BCE

No obstante, en 2024 se observa una tendencia ligeramente a la baja, cerrando el primer semestre del año con el riesgo país más bajo desde enero 2023, alcanzando un promedio de 1.249 puntos. Esta caída coincide con el anuncio del gobierno de Daniel Noboa, del alza del Impuesto al Valor Agregado (IVA) del 12% al 15% en enero de 2024 e implementada a partir de abril, lo cual incrementó los niveles de caja fiscal, proporcionando liquidez a corto plazo. Además, la reforma tributaria también contempla contribuciones especiales a las utilidades de la banca y a empresas con ganancias extraordinarias, así como aumento al impuesto de salida de divisas (ISD). Al tercer trimestre, el riesgo país promedio se ubicó en 1.292 puntos.

NIVELES DE CRÉDITO



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Tras la reactivación económica, la cartera de créditos en 2022 experimentó el mayor incremento desde 2019. A partir del tercer trimestre de 2021 el crecimiento anual de créditos superó los dos dígitos y llegó a un máximo de 18,12% de incremento anual en el segundo trimestre de 2022. Esto permitió que el total de cartera crezca 14,64% al cerrar ese año. En 2023, el valor total de los préstamos en cartera bruta concedidos por entidades bancarias privadas alcanzó USD 42.129 millones. El crédito otorgado para sectores productivos fue de 44%, seguido por consumo con 41%, microcrédito con 8% e inmobiliario con 6% (el porcentaje restante se divide entre vivienda de interés social y público, educativo e inversión pública).¹⁰

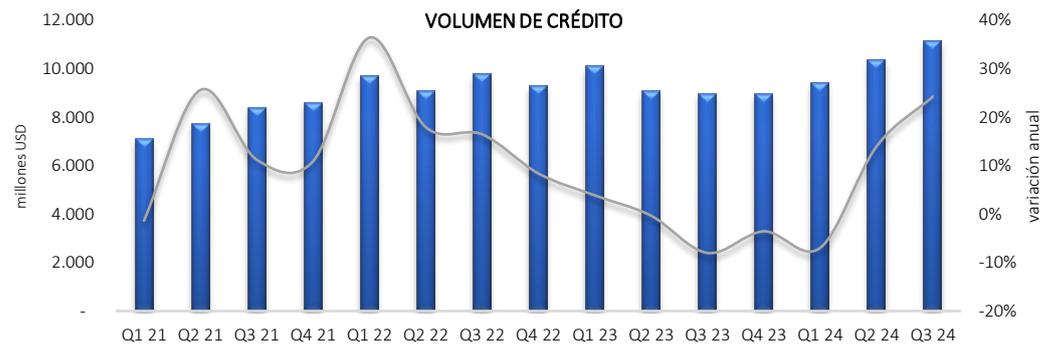
Al tercer trimestre de 2024, el valor de préstamos en cartera bruta por entidades bancarias alcanzó USD 44.555 millones, un 7,69% mayor a similar periodo de 2023. Sin embargo, a pesar de que la cartera bruta de crédito presentó alzas a lo largo de todo 2023 y en lo que va de 2024, el volumen otorgado de crédito a nivel nacional disminuyó en cada periodo entre el segundo trimestre de 2023 y primer trimestre de 2024; la inestabilidad política, la incertidumbre sobre la posible llegada del fenómeno de El Niño y el mayor costo en el acceso a financiamiento externo¹¹ afectaron negativamente a la demanda y oferta de crédito en el país. A

⁹ El indicador de riesgo país, elaborado por el banco de inversión JP Morgan, muestra las probabilidades de que un país caiga en mora en sus obligaciones de deuda externa. Mientras más alto el indicador, los acreedores e inversionistas perciben que hay mayor probabilidad de impago y 'default.'

¹⁰ Superintendencia de Bancos, Boletines de Series Mensuales

¹¹ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/credito-agropecuario-fenomeno-nino/>

septiembre de 2024 el volumen de crédito otorgado aumentó en 24,27%, impulsado por las operaciones hacia el Comercio, Reparación de Vehículos Automotores y Motocicletas, Industrias Manufactureras, Consumo, Agricultura, Ganadería, Silvicultura y Pesca, y Actividades Financieras y de Seguros.



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Según el FMI¹², se espera que el crédito de la banca privada crezca en los próximos años, aunque en menor porcentaje que años anteriores, impulsado por menor crecimiento de los depósitos y por ende menor dinero disponible para los bancos. Es por eso por lo que la evolución del crédito en el último trimestre de 2024 y en 2025 dependerá de factores como el alza en las tasas de interés para atraer depósitos y las tasas de interés que deben pagar los bancos del Ecuador para fondearse en el exterior.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

En 2024, las previsiones estiman un crecimiento de la economía del Ecuador que podría variar entre 0,3% y 0,9%, según el FMI y el BCE. La economía ecuatoriana entró a una clara fase de desaceleración a partir del tercer trimestre de 2022 e inició un proceso de recesión en el cuarto trimestre de 2023, el cual se mantuvo hasta el segundo trimestre de 2024¹³. La baja inversión privada e inversión extranjera directa, junto a la caída de la inversión pública, ralentización de ventas, crisis en el sector petrolero y empleo estancado, son algunos de los factores por los que la economía entró en recesión en el primer semestre de 2024, según el informe publicado en julio de 2024 por el BCE.

En noviembre de 2023, el estiaje presentado en varias provincias del Ecuador causó que el gobierno nacional declare en emergencia el sector eléctrico, por lo que inició un periodo de racionamiento de electricidad en todo el país. En abril de 2024 el gobierno anunció una nueva crisis energética que trajo consigo nuevos apagones por racionamiento de energía. La Cámara de Industrias y Producción (CIP) junto a la Cámara de Comercio de Quito advierten que, por cada hora sin electricidad, el sector comercial a nivel nacional dejaría de vender USD 18 millones,¹⁴ lo que podría tener graves efectos sobre la productividad del Ecuador en 2024. La falta de lluvias en el periodo de octubre a marzo, la disminución en la venta de electricidad de Colombia a Ecuador, y el alza en la demanda de electricidad son algunos de los problemas que persisten y que siguen deteriorando la productividad del sector eléctrico¹⁵.

Desde octubre de 2024, un nuevo periodo de estiaje causó que los racionamientos energéticos empeoren, llegando a sumar 14 horas diarias en la mayoría de las regiones del país e incluso de 24 horas en ciertas zonas industriales. El déficit de generación eléctrica sería de alrededor de 1.747 megavatios, similar a la potencia total del mayor complejo hidroeléctrico del país, Paute Integral (1.757 megavatios), que representa casi un 38% de la demanda de Ecuador.¹⁶ Existe el riesgo de que colapse el sistema nacional interconectado, lo que llevaría a apagones no controlados por períodos inciertos sin que se pueda programar cortes de luz por horarios. Ante esta situación, el presidente Daniel Noboa, la ministra encarada de Energía y Minas y varios actores del gobierno buscan soluciones como la compra de electricidad a privados o al gobierno colombiano. Según el Comité Empresarial Ecuatoriano (CEE), desde abril de 2024 el sector privado ha acumulado una pérdida económica de USD 4.000 millones en ventas.¹⁷

Es por esto por lo que el crecimiento futuro dependerá de factores externos como el precio del petróleo, el desembolso de recursos por parte de organismos multilaterales, el aumento en las exportaciones y el flujo

¹² <https://www.primicias.ec/noticias/economia/banca-privada-credito-perspectivas/>
¹³ <https://www.primicias.ec/economia/cuatro-indicadores-muestran-economia-ecuador-recesion-74574/>
¹⁴ <https://www.expreso.ec/actualidad/economia/hora-luz-sector-comercial-ecuador-deja-vender-18-millones-177610.html>
¹⁵ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/cortes-luz-crisis-falta-electricidad-colombia/>
¹⁶ <https://www.primicias.ec/economia/cortes-luz-deficit-generacion-riesgos-aumento-apagones-83078/>
¹⁷ <https://www.primicias.ec/economia/zonas-industriales-cortes-luz-12noviembre-empresas-perdidas-83064/>

de remesas. El reto del gobierno es generar políticas que fomenten la dinamización de la economía ante el aumento generalizado de los precios, las reformas tributarias, la crisis de inseguridad, y la crisis eléctrica que han desacelerado el consumo de los hogares privados y que llevaron a una contracción notable de 2,17% en la actividad económica del Ecuador al segundo trimestre de 2024.

En definitiva, el Ecuador se enfrenta a una diversidad de factores internos y externos que podrían tener influencia sobre el crecimiento y desarrollo de la economía; tensiones geopolíticas, fragmentaciones en los mercados de materias primas, fenómenos climáticos, incertidumbre política y las crisis de inseguridad y energéticas son algunos de los factores decisivos. Las estrategias adoptadas por el sector privado y el gobierno en el último trimestre del año serán claves para incidir en la atracción de inversión privada, en el desarrollo de obras públicas, en un mayor dinamismo del empleo y en el control de la crisis de inseguridad.

INDICADORES

PIB ECUADOR	2021	2022	2023	JUNIO 2023	JUNIO 2024	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento de la economía	9,8%	6,2%	2,4%	5,0%	-2,2%	-7,2 p.p.

Fuente: BCE

SECTOR REAL	2021	2022	2023	SEPT 2023	SEPT 2024	VARIACIÓN ANUAL
Índice de precios del consumidor (IPC)	1,94	3,74	1,35	2,23	1,42	-0,81 p.p.
Índice de precios del productor (IPP)	1,72	6,14	0,91	0,91	5,70	4,79 p.p.
Empleo adecuado	33,9%	36,0%	35,9%	35,5%	36,1%	0,60 p.p.
Desempleo	4,1%	4,1%	3,4%	3,7%	3,7%	0,00 p.p.
Ventas netas (millones USD)*	199.775	228.977	237.515	150.338	150.619	0,20%

Fuente: BCE, INEC

*corte agosto 2023 y agosto 2024

SECTOR EXTERNO	2021	2022	2023	JUNIO 2023	JUNIO 2024	VARIACIÓN ANUAL
Exportaciones - millones USD FOB	26.699	32.658	31.126	15.159,00	16.952,10	11,83%
Exportaciones petroleras - millones USD FOB	8.607	11.587	8.952	3.989,60	4.989,60	25,07%
Exportaciones no petroleras - millones USD FOB	18.092	21.071	22.175	11.169,50	11.962,50	7,10%
Importaciones - millones USD FOB	23.831	30.334	29.128	14.029,50	13.213,40	-5,82%
Balanza Comercial - millones USD FOB	2.868	2.325	1.998	1.129,60	3.738,60	230,97%
Precio promedio del petróleo (WTI) - USD	76,99	80,26	71,65	73,71	80,78	9,58%
Riesgo país promedio	869	1.250	2.055	1.849	1.249	-32,44%

Fuente: BCE

SECTOR FISCAL	2021	2022	2023	JUNIO 2023	JUNIO 2024	VARIACIÓN ANUAL
Ingresos fiscales acumulados – millones USD	38.462	45.199	43.607	22.391	23.687	5,79%
Gastos fiscales acumulados– millones USD	40.245	45.222	47.883	22.035	21.420	-2,79%
Resultado fiscal– millones USD	-1.782	-23	-4.277	356	2.267	536,91%

Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas

SECTOR MONETARIO-FINANCIERO	2021	2022	2023	SEPT 2023	SEPT 2024	VARIACIÓN ANUAL
Oferta Monetaria (M1) - millones USD	30.255	30.191	30.489	29.606	30.080	1,60%
Cuasidinero - millones USD	39.820	45.120	49.855	48.118	54.538	13,34%
Liquidez total (M2) - millones USD	70.075	75.310	80.344	77.724	84.617	8,87%
Base Monetaria (BM) - millones USD	28.951	28.698	27.672	27.233	28.995	6,47%
Multiplicador monetario (M2/BM)	2,0	2,6	2,9	2,9	2,9	0,02
Reservas internacionales -millones USD	7.898	8.459	4.454	6.312	8.578	35,89%
Reservas bancarias -millones USD	8.094	7.230	5.484	5.602	6.798	21,35%
Tasa activa referencial	7,44%	8,48%	9,94%	9,49%	11,68%	0,23 p.p.
Tasa pasiva referencial	5,91%	6,35%	7,70%	7,4%	8,25%	0,11 p.p.

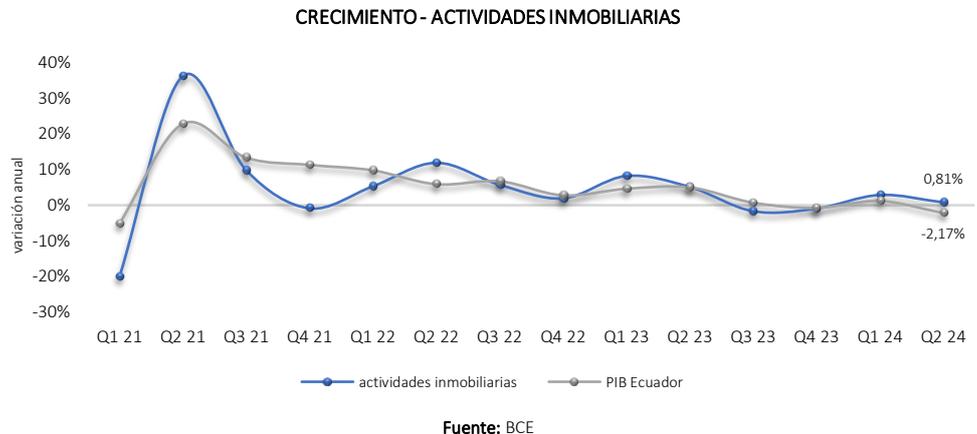
Fuente: BCE

SECTOR INMOBILIARIO

El sector inmobiliario es crucial para la economía ecuatoriana debido a su contribución al PIB, generación de empleo, desarrollo urbano y rural, estabilidad económica, inversión y acumulación de riqueza, así como el financiamiento e impacto en otras industrias como la construcción. En resumen, es un motor económico vital con efectos significativos en diversos aspectos de la sociedad. En los últimos años, a pesar de reflejar tasas de crecimiento, varios factores como la inseguridad, incertidumbre política y un menor acceso a crédito no han permitido un mayor dinamismo ni desarrollo en las actividades inmobiliarias.

CRECIMIENTO

Desde 2021, el crecimiento de las actividades inmobiliarias ha presentado cifras positivas. Sin embargo, debido a que está ligado directamente al comportamiento del sector de la construcción y al crédito disponible para la compra de vivienda, en 2023 hubo una ralentización de estas actividades, evidenciado en un crecimiento de 2,57%, una cifra menor al crecimiento de 6,09% en 2022.



Entre el primer trimestre de 2022 y el segundo trimestre de 2023, el sector presentó cifras positivas de crecimiento, reflejando una recuperación post pandemia y una reactivación en la demanda de vivienda. Sin embargo, en el cuarto trimestre de 2023 el sector reportó un decrecimiento de 0,97%, influenciado por la incertidumbre causada por el cambio de gobierno, anticipación a reformas tributarias, la crisis de inseguridad a nivel nacional y el deterioro en los niveles de empleo¹⁸. Ante una mayor demanda por el retraso en las decisiones de compra de viviendas, los precios de alquiler de viviendas incrementaron, lo que a su vez causó una caída en el precio de venta de bienes inmuebles. No obstante, tanto en el primer como segundo trimestre de 2024 el sector reflejó una leve recuperación en su actividad económica, evidenciado en un crecimiento anual de 2,86% y 0,81% respectivamente, que podría responder a medidas gubernamentales y tendencias emergentes que prometen impulsar un crecimiento sostenible y accesible para todos los actores del sector.

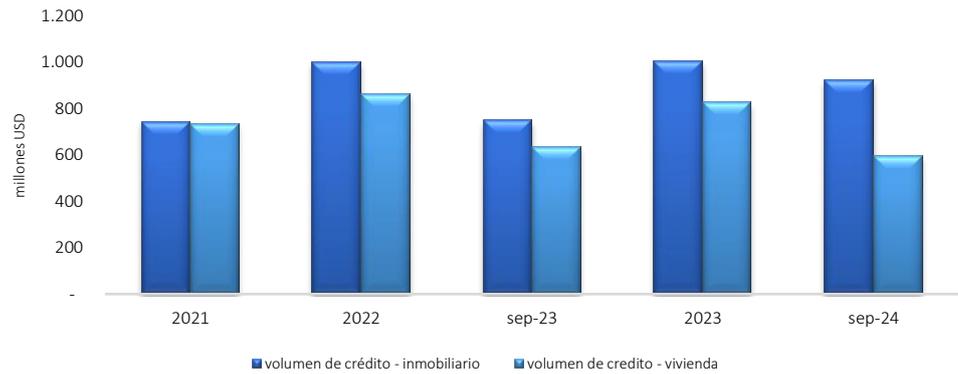
VOLUMEN DE CRÉDITO

Uno de los factores elementales en el desarrollo del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias es el crédito que se deriva de las instituciones financieras. Tras la reactivación económica, en 2022 el crédito a actividades inmobiliarias incrementó 34,38% y superó niveles prepandemia, mientras que el crédito a vivienda incrementó 17,68%.

Sin embargo, en 2023 el volumen de crédito a las actividades inmobiliarias apenas incrementó 0,54% anual. Esta cifra pasa a ser negativa y denota un decrecimiento de -4,42% en el crédito a vivienda, coherente con el aumento de las tasas de interés para créditos hipotecarios. La tasa promedio que se cobra para los préstamos inmobiliarios cerró el año en 9,91% según el Banco Central, lo que es 0,49 puntos porcentuales por debajo de la tasa máxima que se puede cobrar para ese segmento. En este escenario, las personas que quieren un inmueble pagarían más por el crédito, teniendo en cuenta que las tasas de interés en el país se han elevado por un financiamiento internacional más caro.

¹⁸ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/precios-alquiler-quito-vivienda-ecuador/>

VOLUMEN DE CRÉDITO - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS Y VIVIENDA



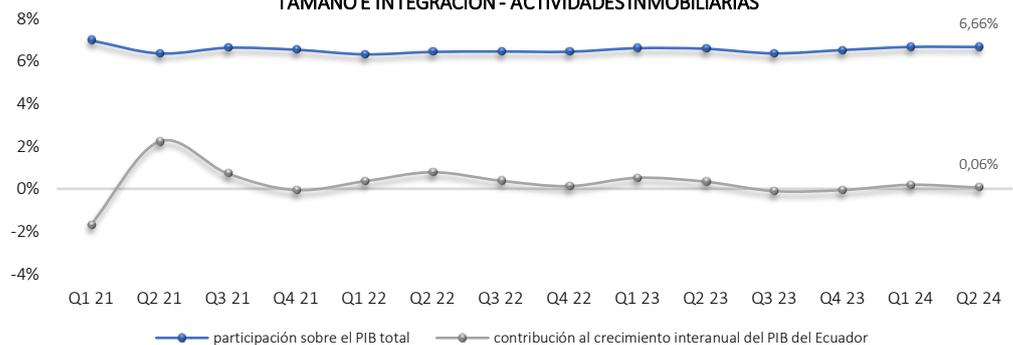
Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

A septiembre de 2024, el volumen de crédito en actividades inmobiliarias fue 23,40% mayor al de septiembre de 2023, lo que podría sugerir un mayor dinamismo para las actividades inmobiliarias en 2024. Las principales entidades que otorgaron crédito fueron Banco Guayaquil S.A., Banco Internacional S.A., y Banco Bolivariano C.A. y las actividades que más crédito recibieron fueron la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, y la promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria). Sin embargo, el crédito para vivienda ha disminuido 6,04% en el mismo periodo interanual, y los bancos que más crédito otorgaron fueron Banco Pichincha C.A., Banco Guayaquil S.A. y Banco de la Producción S.A. Produbanco.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN

La participación que mantiene el PIB de las actividades inmobiliarias sobre el PIB nacional se ha mantenido en torno a 6,5% en los últimos tres años, por encima de actividades como la manufactura de productos no alimenticios, las actividades financieras y la construcción, ubicándola dentro de las 10 actividades con mayor relevancia dentro del PIB del Ecuador.

TAMAÑO E INTEGRACIÓN - ACTIVIDADES INMOBILIARIAS



Fuente: BCE

Por otro lado, desde 2022, la contribución del sector al crecimiento de la economía ecuatoriana se ha mantenido positiva, con excepción del tercer y cuarto trimestre de 2023, evidenciando las oportunidades de crecimiento y desarrollo que presentan las actividades inmobiliarias para el crecimiento de la producción a nivel nacional. Al segundo trimestre de 2024, la participación fue de 6,66% mientras que el sector aportó en apenas 0,06% al crecimiento del PIB nacional.

PERSPECTIVAS Y CONCLUSIONES

La incertidumbre política, las reformas tributarias y la crisis de inseguridad son factores claves que podrían incidir en la demanda de vivienda propia y en la oferta de créditos, que está vinculada a un incremento de las tasas de interés de la Reserva Federal de Estados Unidos que ha elevado el costo de financiamiento externo para los bancos¹⁹. Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE)²⁰, a pesar de que las visitas de clientes interesados aumentaron 40% anual en 2023, las reservas netas disminuyeron 19%, lo que

¹⁹<https://www.primicias.ec/noticias/economia/construccion-viviendas-quito-guayaquil-samborondon/#:~:text=Al%20segundo%20trimestre%20de%202023,publicadas%20en%20octubre%20de%202023.>
²⁰ Boletín del Sector Inmobiliario diciembre 2023 - APIVE

evidenciaría menores posibilidades de financiamiento. La participación de mercado del BIESS en créditos hipotecarios en los últimos años viene disminuyendo, lo que preocupa al sector, considerando que es el principal proveedor de créditos para la adquisición de vivienda terminada en el país.

Por otro lado, el alza del salario básico unificado de USD 450 a USD 460 podría causar un incremento en los montos de créditos a los que se podrá acceder para compra de vivienda con la tasa de interés subsidiada por el gobierno en 2024 por el programa de créditos para VIS y VIP. Estos créditos tienen montos máximos que se ajustan cada año con el alza del salario básico y tienen la tasa de interés más baja del mercado: 4,99% anual²¹. El BCE proyecta un crecimiento y desarrollo del sector de 1,50% en 2024, superior a 1% de la economía ecuatoriana, aunque dependerá de factores como el esfuerzo de la empresa privada y del estado para incrementar los niveles de inversión y la posibilidad de un mayor financiamiento que permita otorgar crédito a tasas de interés más competitivas.

Las condiciones económicas son fundamentales en el mercado inmobiliario, ya que afectan tanto la capacidad de los compradores para obtener préstamos hipotecarios como la demanda general de propiedades. Además, la estabilidad económica del país impacta la confianza de los inversores y su disposición para hacer grandes inversiones en bienes raíces. Por otro lado, la innovación en el sector de la construcción está revolucionando el diseño y la construcción de propiedades. Desde nuevas técnicas de construcción hasta el uso de materiales avanzados y sostenibles, la industria está orientada a ofrecer propiedades de mayor calidad, seguridad y respeto por el medio ambiente²². Es por eso que el desarrollo del sector en 2024 y años futuros dependerá de una mayor estabilidad económica a nivel nacional, políticas que impulsen el crecimiento de la construcción (en 2023 el IVA se redujo a 5% para varios materiales de la construcción), atracción de inversión privada y adaptación a tendencias²³ marcadas por cambios demográficos, digitalización e innovación.

CRECIMIENTO ECONÓMICO	2021	2022	2023	2024*	2025*	VARIACIÓN ANUAL
Crecimiento - actividades inmobiliarias	2,50%	6,09%	2,57%	0,80%	1,40%	-3,52 p.p.

Fuente: BCE

INDICADORES	2021	2022	2023	SEPT 2023	SEPT 2024	VARIACIÓN ANUAL
Inflación construcción (IPCO) - variación anual	11,47%	3,50%	2,39%	-0,05%	4,28%	4,33 p.p.
Inflación vivienda multifamiliar variación anual	11,15%	0,81%	-1,09%	-2,43%	4,56%	6,99 p.p.
Inflación vivienda unifamiliar - variación anual	7,31%	1,11%	0,00%	-1,62%	3,54%	5,16 p.p.
Inflación alquileres efectivos del alojamiento - variación anual	0,37%	0,81%	1,19%	0,95%	0,72%	-0,23 p.p.
Empleo adecuado – construcción e inmobiliarias	40,60%	38,80%	40,80%	73,00%	79,50%	6,50 p.p.
Desempleo - construcción e inmobiliarias	10,50%	7,10%	6,20%	2,20%	2,20%	0,00 p.p.
Tasa activa referencial – Inmobiliario	9,84%	9,37%	9,91%	9,78%	10,59%	0,81 p.p.
Tasa activa referencial – VIP	4,98%	4,96%	4,97%	4,99%	4,98%	-0,01 p.p.
Tasa activa referencial – VIS	4,98%	4,98%	4,97%	4,98%	4,99%	0,01 p.p.
Ventas netas - construcción e inmobiliarias (millones USD)	7.391	8.515	9.137	5.315	5.205	-2,07%

Fuente: BCE, INEC, Ministerio de Producción, Properati

POSICIÓN COMPETITIVA

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. se especializa en ofrecer servicios de gerencia en construcciones y todo lo relacionado al mercado inmobiliario. En este sentido sus principales competidores serían: PROMOTORA INMOBILIARIA PRONOBIS S.A., MOBISOL S.A., ROMERO Y PAZMIÑO S.A.. La empresa se diferencia por su experiencia de más de 15 años en el mercado y su enfoque en la flexibilidad y la seguridad de sus servicios.

Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que el sector al que pertenece el Emisor se destaca por su enfoque en soluciones de almacenamiento urbano, proporcionando bodegas accesibles y seguras. Las empresas del sector han venido realizando inversiones para mejorar la capacidad y la calidad de servicios en respuesta a la creciente demanda.

²¹<https://www.primicias.ec/noticias/economia/credito-vivienda-vip-vis-montos-aumento-salario/#:~:text=Con%20el%20incremento%20del%20salario,de%204%2C99%25%20anual.&text=Imagen%20referencial%20de%20una%20feria,en%20Quito%2C%20abril%20de%202022.>

²² <https://www.plusvalia.com/noticias/sabias-que/realidad-del-mercado-inmobiliario-ecuatoriano/#:~:text=El%202024%20se%20perfila%20como,todos%20los%20actores%20del%20sector.>

²³ <https://ekosnegocios.com/articulo/tendencias-en-el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-para-el-2024>

PERFIL INTERNO

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. es una empresa que se dedica a la adquisición, compra, venta, desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. forma parte del Grupo Empresarial Amazonas S.A., donde fusionan la experiencia con la innovación para crear comunidades que reflejan su compromiso con la excelencia.

2024 ACTUALIDAD	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. cuenta en la actualidad con un equipo de profesionales apasionados, comprometidos con el desarrollo y la producción. La empresa forma parte del Grupo Empresarial Amazonas S.A. (Gruamazonas), un conglomerado dedicado a ofrecer al mercado ecuatoriano servicios de alta calidad, caracterizados por su profesionalismo, eficiencia y seguridad.
2023 AUMENTO DE CAPITAL	La Junta General de Accionistas de la Compañía, el 12 de diciembre, resolvió el aumento de capital suscrito en USD 3,48 millones, mediante la emisión nuevas acciones ordinarias y normativas.
2019 AUMENTO DE CAPITAL	La Junta General de Accionistas de la Compañía, el 2 de diciembre, resolvió el aumento de capital suscrito en USD 999,27 mil, mediante la emisión nuevas acciones ordinarias y normativas.
2008 REFORMA AL ESTATUTO	El 15 de mayo, la Junta General de Accionistas de la compañía reformó la codificación integral del estatuto social.
2006 CAMBIO DE DENOMINACIÓN	El 7 de junio, la Junta General de Accionistas de la compañía aprobó cambiar la denominación social a PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. Además, se realizaron reformas en la estructura administrativa, eliminando los cargos de Vicepresidencia Ejecutiva y Subgerencia General.
2001 CONVERSIÓN Y AUMENTO DE CAPITAL	El 30 de mayo, la Junta General de Accionistas de la compañía aprobó la conversión del capital social de sucres a dólares y estableció el valor nominal de las acciones en USD 1. Además, se incrementó el capital suscrito, que quedó fijado en USD 600.
1998 CONSTITUCIÓN	El 11 de marzo, se constituye FICUS - CIRCULO INMOBILIARIO S.A. en la provincia de Guayas, ante el Notario Vigésimo Primero. Con un capital autorizado de S/. 10 millones

Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

A la fecha del presente informe, la compañía está representada por 3.477.680 acciones ordinarias y nominativas de USD 1 cada una. En lo que respecta al compromiso de los accionistas, es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que éstos están comprometidos con la empresa debido a que existe un apoyo constante por parte del grupo empresarial al que pertenece y a la fortaleza patrimonial que mantiene la compañía evidenciada por el aumento de capital realizado en diciembre 2023.

A la fecha del presente informe PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. mantiene el 100% de participación en PLAZATON S.A.S.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Grupo Empresarial Amazonas S.A. Gruamazonas	Ecuador	999.266	28,73%
Golden South Group LLC.	EE. UU	2.478.414	71,27%
Total		3.477.680	100,00%
GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A. GRUAMAZONAS	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Golden South Group LLC.	EE. UU	6.333.897	100,00%
Parra Boyd Simón Antonio	Ecuador	100	0,00%
Total		6.333.997	100,00%
GOLDEN SOUTH GROUP LLC	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Golden South Holding LLC	EE. UU	-	-

Fuente: SCVS

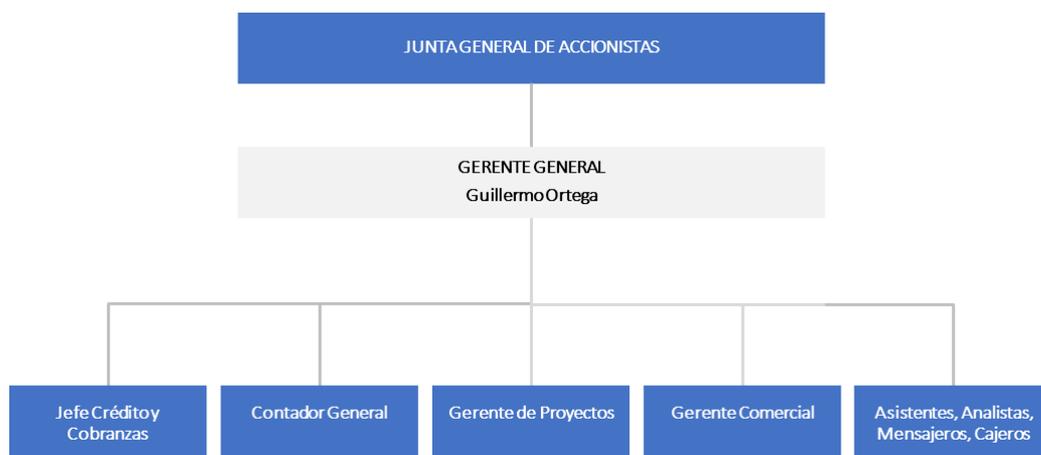
En cuanto a la referencia de empresas vinculadas, se detalla las compañías que presentan vinculación representativa en otras compañías, ya sea por accionariado o por administración. Las personas naturales que

en definitiva conforman la compañía se muestran con amplia trayectoria empresarial evidenciada a través de las numerosas compañías que administran y/o son dueñas.

COMPAÑÍAS RELACIONADAS	TIPO DE VINCULACIÓN	SITUACIÓN LEGAL
Citybox Mini Bodegas C.A.	Accionariado/Administración	Activa
Soroa S.A.	Accionariado	Activa
Colcordes S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros	Accionariado	Activa

Fuente: SCVS

A la fecha del presente informe, PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. cuenta con 36 empleados distribuidos en diversas áreas y cargos. Estos empleados están capacitados y se dedican a actualizar continuamente sus habilidades mediante programas de formación y desarrollo. La administración de la compañía está a cargo del Coordinador General y la Gerencia General está a cargo del Grupo Empresarial Amazonas S.A.



Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Con la finalidad de mantener un adecuado manejo de la información la compañía dispone de un reglamento donde establecen políticas y regulaciones que rigen en las actividades relacionadas con el uso de las Tecnologías de la Información y la comunicación y definir las bases para una gestión responsable de las TICs dentro de PROZONAS, con la finalidad de garantizar el uso adecuado y seguro de los recursos tecnológicos, proteger la información de la empresa y promover un ambiente laboral eficiente y ético.

En opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A., la compañía mantiene una adecuada estructura administrativa acorde al tipo de negocios que se desarrolla, y que se evidencia a través del uso de adecuados sistemas de administración y planificación.

A la fecha del presente informe, el certificado de cumplimiento de obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de la Seguridad Social no registra obligaciones patronales en mora, con el Servicio de Renta Internas se encuentra al día en todas sus obligaciones. En lo que respecta al certificado del buró de crédito, este demuestra que la compañía, no registra demandas judiciales por deudas, no registra cartera castigada ni saldos vencidos. Además, no registra operaciones como codeudor por lo que no compromete en forma alguna la solvencia y liquidez de la empresa. Cabe mencionar que a la fecha la compañía no mantiene juicios laborales, evidenciando que bajo un orden de prelación la compañía no tiene compromisos pendientes que podrían afectar los pagos del instrumento en caso de quiebra o liquidación.

NEGOCIO

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. es una empresa que se dedica a la adquisición, compra, venta, desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional. Además, cuenta con 26 años de experiencia en la ejecución, promoción, venta y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional, con una sólida trayectoria en el mercado.

PROZONAS ha construido diferentes proyectos con una excelente aceptación en el mercado inmobiliario, entre los que destacan:

- Urbanización Privada La Perla: ubicada en el km 1.6 de la vía Terminal Terrestre-Pascuales. Contando con vías de acceso importantes y cerca de todo, pet friendly, entrada cerrada con seguridad las 24 horas del día, con acceso al río Daule, con áreas comunes y recreativas y parqueo para discapacitados. La urbanización La Perla cuenta con 8 etapas, cada una con su propia casa club y área de recreación, también cuenta con un malecón de 1 kilómetro para todo el complejo, cuenta con 9 modelos diferentes de villas, que suman más de 1200 unidades vendidas (más de \$110 millones en venta).
- Urbanización Brisas de la Perla 1 y 2: ubicadas en el km 1.6 de la Autopista Terminal Terrestre-Pascuales. Brisas 1 desarrolló 38 condominios con un total de 228 apartamentos de 2 o 3 dormitorios, actualmente tienen vendido el 86%. Brisas 2 cuenta con 2 etapas: la 1era cuenta con 156 departamentos, de los cuales el 67% se encuentra vendido, la 2da etapa aún no se encuentra a la venta.
- Courtyard by Marriot: hotel cerca del aeropuerto de Guayaquil.
- Blue Towers: edificio con oficinas, locales comerciales y parqueaderos privados.
- Citybox mini-bodegas: centro de almacenaje para particulares y empresas.
- Soroa S.A.: hoteles en Ecuador.

El proyecto que se encuentran desarrollando actualmente la compañía es Villa Ensueño, desarrollo inmobiliario de viviendas asequibles, ubicado en el km 1.5 de la vía Terminal Terrestre-Pascuales, cuenta con una superficie de 109,000 m2 donde se desarrollará la construcción de 580 unidades inmobiliarias: compuesto por 400 viviendas, con 6 modelos diferentes a elegir y 180 apartamentos a partir de 57 m2, contando con diferentes modelos con 2 y 3 dormitorios a elegir, ofrece una variedad de casas y apartamentos de alto confort, con varias vías de acceso y cerca de centros comerciales, colegios, centros de salud, etc., ubicación privilegiada con una aceptación muy importante dentro del segmento.

La etapa 1 de Villa Ensueño cuenta con 185 casas y 66 departamentos, de los cuales actualmente están vendidos 55 apartamentos y 184 casas, lo que representa un 95% del total de unidades habitacionales vendidas en esta etapa. Cuenta con todos los permisos y aprobaciones, inició obras de infraestructura en septiembre de 2023 y cuenta con un 70% de avance de obra.

La etapa 2 de Villa Ensueño cuenta con 216 casas y 114 departamentos, de los cuales actualmente están vendidos 66 departamentos y 58 casas, con un 37% de las unidades habitacionales de esta etapa. Cuenta con todos los permisos y aprobaciones, va a iniciar obras de infraestructura en abril de 2025 y cuenta con un 10% de avance de obra, que se refiere a planificación del terreno.

RIESGO OPERATIVO

Para mitigar el riesgo operacional, la compañía cuenta con pólizas de seguros de diversa índole que ofrecen amplias coberturas.

PÓLIZAS VIGENTES	MONTO (USD)	COMPAÑÍA ASEGURADORA	FECHA DE VENCIMIENTO
Incendio y líneas aliadas	45.540	Liberty Seguro S.A.	16/09/25
Equipo electrónico	38.727	Liberty Seguro S.A.	16/09/25
Robo	15.000	Liberty Seguro S.A.	16/09/25
Responsabilidad civil	20.000	Liberty Seguro S.A.	16/09/25
Transporte Interno	7.000	Liberty Seguro S.A.	16/09/25
Vehículos	31.289	Liberty Seguro S.A.	16/09/25
Todo Riesgo Contratista	12.582.743	Hispana de Seguros y Reaseguros S.A	28/02/26

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

PRESENCIA BURSÁTIL

Hasta la fecha del presente informe PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. no mantiene emisiones vigentes en el Mercado de Valores.

INSTRUMENTO

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 16 de diciembre de 2024 aprobó la Primera Emisión de Obligaciones por un monto de hasta USD 2.500.000,00 dividida en dos clases.

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
Características	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
	A	2.500.000	1.080	9,75%	Trimestral	Trimestral
	B		1.440	10,00%		
Garantía general	De acuerdo con el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	Prenda hipotecaria sobre el Fideicomiso Brisas Dos.					
Destino de los recursos	Los recursos captados servirán en un CIEN POR CIENTO (100%) para inversiones y capital de trabajo de la empresa: todo lo relacionado con el desarrollo de los proyectos inmobiliarios que mantiene, entre los que se encuentra el Proyecto Urbanístico Villa Ensueño, incluyendo la sustitución de pasivos con instituciones financieras que hayan sido obtenidos para realizar estas inversiones, así como pago a proveedores de bienes y servicios varios.					
Valor nominal	USD 1,00					
Rescates anticipados	No serán rescatables anticipadamente, ni sorteables.					
Underwriting	No se contempla contrato de <i>underwriting</i> .					
Estructurador financiero	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente colocador	Kapital One Casa de Valores S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Representante de obligacionistas	Estudio Pandzic & Asociados S.A.					
Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> ■ Los activos reales sobre los pasivos exigibles deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. ■ No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora. ■ Mantener, durante la vigencia de la Emisión, la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25, según lo establecido en el Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. 					
Límite de endeudamiento	<ul style="list-style-type: none"> ■ Según lo dispone el literal f) del artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., se compromete a mantener durante el periodo de vigencia de esta Emisión un nivel de endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de intereses equivalente al OCHENTA POR CIENTO (80%) de los activos de la empresa. 					
Resguardo adicional	<ul style="list-style-type: none"> ■ Con la aprobación de la junta de accionistas, se establece que mientras esté vigente la emisión se mantendrá el siguiente resguardo voluntario: Durante el plazo de la emisión de obligaciones, la compañía mantendrá su Índice de Cobertura de Gastos Financieros igual o superior a 1,5. Si el Índice de Cobertura de Gastos Financieros es inferior a 1,5, el Emisor deberá abstenerse de cancelar intereses a empresas relacionadas, hasta que el índice vuelva a ser igual o superior a 1,5. 					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Las tablas de amortización se basan en la suposición de que se coloque 100% del monto aprobado

AMORTIZACIÓN CLASE A	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	1.250.000	104.167	30.469	134.635	1.145.833
2	1.145.833	104.167	27.930	132.096	1.041.667
3	1.041.667	104.167	25.391	129.557	937.500
4	937.500	104.167	22.852	127.018	833.333
5	833.333	104.167	20.313	124.479	729.167
6	729.167	104.167	17.773	121.940	625.000
7	625.000	104.167	15.234	119.401	520.833
8	520.833	104.167	12.695	116.862	416.667
9	416.667	104.167	10.156	114.323	312.500
10	312.500	104.167	7.617	111.784	208.333
11	208.333	104.167	5.078	109.245	104.163
12	104.167	104.163	2.539	106.706	-

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

AMORTIZACIÓN CLASE B	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
1	1.250.000	78.125	31.250	109.375	1.171.875

AMORTIZACIÓN CLASE B	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)
2	1.171.875	78.125	29.297	107.422	1.093.750
3	1.093.750	78.125	27.344	105.469	1.015.625
4	1.015.625	78.125	25.391	103.516	937.500
5	937.500	78.125	23.438	101.563	859.375
6	859.375	78.125	21.484	99.609	781.250
7	781.250	78.125	19.531	97.656	703.125
8	703.125	78.125	17.578	95.703	625.000
9	625.000	78.125	15.625	93.750	546.875
10	546.875	78.125	13.672	91.797	468.750
11	468.750	78.125	11.719	89.844	390.625
12	390.625	78.125	9.766	87.891	312.500
13	312.500	78.125	7.813	85.938	234.375
14	234.375	78.125	5.859	83.984	156.250
15	156.250	78.125	3.906	82.031	78.125
16	78.125	78.125	1.953	80.078	-

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Al ser la calificación inicial del instrumento, el cumplimiento de los resguardos se verificará en revisiones posteriores.

GARANTÍA ESPECÍFICA

La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. en su calidad de constituyente/beneficiario del FIDEICOMISO BRISA DOS, y el representante de los obligacionistas ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A. constituyen una garantía hipotecaria a favor de este.

El GARANTE HIPOTECARIO constituye a favor del ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A., una hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar y anticresis sobre el solar y edificación dos (2) de la manzana cuatrocientos treinta y cuatro (434), ubicado en el camino a Fenacopar, antes Solfo o María Rosita, parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui). Con un área total de Cincuenta y Dos Mil Ochocientos Setenta y Un punto Dieciocho metros cuadrados (52.871,18m²). Con código catastral No. Cuarenta y ocho – cuatrocientos treinta y cuatro- cero cero dos- cero- cero-cero (48-0434-002-0-0-0). Constituyendo una garantía específica sobre la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN

La presente Emisión de Obligaciones está respaldada por Garantía General, lo que conlleva a analizar la estructura de los activos de la compañía. Al 31 de octubre de 2024, la compañía posee un total de activos de USD 15,35 millones, de los cuales USD 8,02 millones son activos menos deducciones, evidenciando que el monto máximo de emisión es de USD 6,42 millones.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. verificó la información del certificado de monto máximo de emisión de la empresa, con información financiera cortada al 31 de octubre de 2024, evidenciando que la relación de activos menos deducciones cubre al menos el 80% de la nueva emisión. Se entiende como activos menos deducciones: "Al total de activos del emisor deberá restarse lo siguiente: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores, para el caso de emisiones de corto plazo considérese el total autorizado como saldo en circulación; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; y, las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias. Una vez efectuadas las deducciones antes descritas, se calculará sobre el saldo obtenido el 80%, siendo este resultado el monto máximo a emitir."

MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN (OCTUBRE 2024)	MONTO (USD)
Activo Total	15.356.894
(-) Activos diferidos o impuestos diferidos	19.974
(-) Activos gravados	1.994.229
Inventarios	
Maquinaria y equipos	
Terrenos	
(-) Activos en litigio	
(-) Monto de las impugnaciones tributarias	
(-) Derechos fiduciarios que garanticen obligaciones propias o de terceros	5.320.482
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación y derechos fiduciarios compuestos de bienes gravados	
(-) Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores	
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o mercados regulados y estén vinculados con el emisor	2.000
Total activos menos deducciones	8.020.209
80 % Activos menos deducciones	6.416.767

Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Por otro lado, “El conjunto de los valores en circulación de los procesos de titularización y de emisión de obligaciones de largo y corto plazo, de un mismo originador y/o emisor, no podrá ser superior al 200% de su patrimonio; de excederse dicho monto, deberán constituirse garantías específicas adecuadas que cubran los valores que se emitan, por lo menos en un 120% el monto excedido”.

Una vez determinado lo expuesto en el párrafo anterior, se pudo evidenciar que el valor de la Primera Emisión de Obligaciones de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., así como de los valores que mantiene en circulación, representa 33,01% del 200% del patrimonio al 31 de octubre de 2024 y 66,02% del patrimonio, cumpliendo de esta manera con lo expuesto anteriormente.

200% PATRIMONIO	MONTO (USD)
Patrimonio	3.786.732
200% Patrimonio	7.573.463
Nueva Emisión de Obligaciones	2.500.000
Total Emisiones	2.500.000
Total Emisiones/200% Patrimonio	33,01%

Fuente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

PERFIL FINANCIERO

PERFIL HISTÓRICO

El presente análisis financiero fue realizado con base en los Estados Financieros de los años 2021, 2022 y 2023 auditados por OHM & CO. INC. LTDA. AUDITORS AND CONSULTANTS. Estos informes de auditoría no presentaron salvedades en su opinión. Adicionalmente se analizaron los Estados Financieros Internos con corte a octubre de 2023 y octubre de 2024.

EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y COSTOS

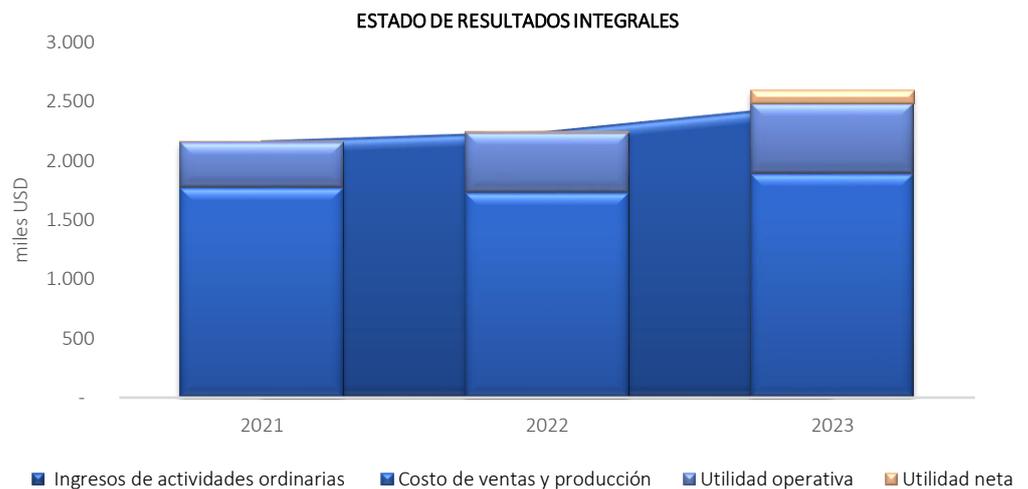
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. se dedica a adquisición, compra, venta, desarrollo y alquiler de proyectos inmobiliarios a nivel nacional. También forma parte de la asociación de promotores y viviendas del Ecuador, APIVE. Los proyectos inmobiliarios que desarrollan cumplen con todas las normas y parámetros de seguridad y calidad, logrando así destacarse en el mercado inmobiliario y cumpliendo los sueños de los ecuatorianos de comprar un bien inmueble. Sus desarrollos van desde edificios de oficinas, edificios de bodegas, desarrollos habitacionales horizontales, desarrollos de departamentos, centros comerciales, entre otros, colaborando así con la economía nacional.

Los ingresos crecieron en un 3,7% entre los años 2021 y 2022 debido a una mayor venta del proyecto Urbanización La Perla. Para el cierre del 2023 las ventas fueron de USD 2,4 millones, similares a las registradas para el año inmediatamente anterior representando un incremento de 10,78%.

La compañía cuenta con una variedad de unidades de vivienda, que cumplen con altos estándares de calidad en infraestructura, además, las urbanizaciones cuentan con cámaras de vigilancia, alarma en las instalaciones,

facilidad de accesos y casas comunales en las diferentes etapas. Las unidades de vivienda cuentan con diferentes estilos según los estudios de mercado realizados, entre acabados de lujo y viviendas y departamentos de 2 y 3 dormitorios. Las casas tienen un área de entre 75 metros cuadrados y 105 metros cuadrados y los departamentos van desde los 58 metros cuadrados y 61 metros cuadrados.

La compañía se desenvuelve en el sector de servicios como promotor inmobiliario, por lo que no presentó un costo de ventas per se, registró gastos de operación compuesto por gastos de ventas y administrativos. En el periodo analizado este rubro tuvo una tendencia creciente en términos nominales al pasar de USD 1,76 millones en 2021 a USD 1,89 millones en 2023, sin embargo, en términos relativos los gastos operacionales sobre las ventas decrecieron de 81,91% en 2021 a 76,05% en 2023 que corresponde principalmente a asesorías y consultorías, sueldos y salarios, seguridad y vigilancia, mantenimiento y reparaciones. Para octubre de 2024 los gastos operativos totalizaron USD 1,68 millones representando 81,04% de las ventas atribuido al aumento con proveedores de servicios en asesoría financiera y administrativa, sueldos y salarios, y gastos de gestión.



Fuente: Estados Financieros Auditados 2021, 2022 y 2023

La utilidad operativa para el cierre de 2021 representó un 18,09% de las ventas. Durante 2022 y producto del incremento en la venta de unidades de vivienda la utilidad operativa mejoró tanto en términos relativos como en términos monetarios, totalizando USD 508,18 mil, representando un 22,7% de las ventas. Al cierre de 2023, esta se incrementó debido a un incremento en las ventas de casas y departamentos y fue un 16,89% mayor que el año anterior y finalmente para octubre de 2024, los beneficios operativos sumaron USD 392,85 mil y una participación de 18,96%.

Por su parte, el EBITDA fluctuó durante el periodo analizado en función de la variación en la utilidad operativa y de la mayor depreciación y amortización registrada producto de la inversión constante en activos fijos. Al cierre de 2021 el EBITDA alcanzó un monto de USD 397,77 mil y en el año 2023 fue de USD 612,41 mil, evidenciando la capacidad de la compañía de generar recursos a partir de las operaciones ordinarias. Esta generación de EBITDA permitió tener una cobertura 1,54 veces sobre gastos financieros para diciembre 2023, y permite un pago total de la deuda con costo en aproximadamente 7 años. En octubre 2024, el EBITDA alcanzó USD 408,56 mil, lo que se traduce en una cobertura de 2,3 veces sobre los gastos financieros, una cifra notablemente mayor en comparación con los valores históricos.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. ha fondeado las operaciones mediante recursos de terceros y relacionados por lo que los gastos financieros dependen de los préstamos adquiridos localmente y en el exterior. De esta manera este rubro presentó un comportamiento decreciente entre 2021 y 2023, pasando de un monto de USD 464,48 mil a USD 396,93 mil. En 2023, los gastos financieros disminuyeron en 15,88% con respecto a 2022 y representaron 16% de las ventas totales. Para octubre 2024 se mantuvieron en USD 177,49 mil. Un análisis más extenso de la estructura de financiamiento se encuentra en secciones posteriores.

La utilidad neta de la compañía se presentó creciente, al partir de USD 1,35 mil en 2021 a una utilidad neta de USD 114,57 mil al cierre de 2023. Para octubre 2024 este rubro fue de USD 205,9 mil, que responde a la gestión operativa ante el comportamiento de las variables de mercado.

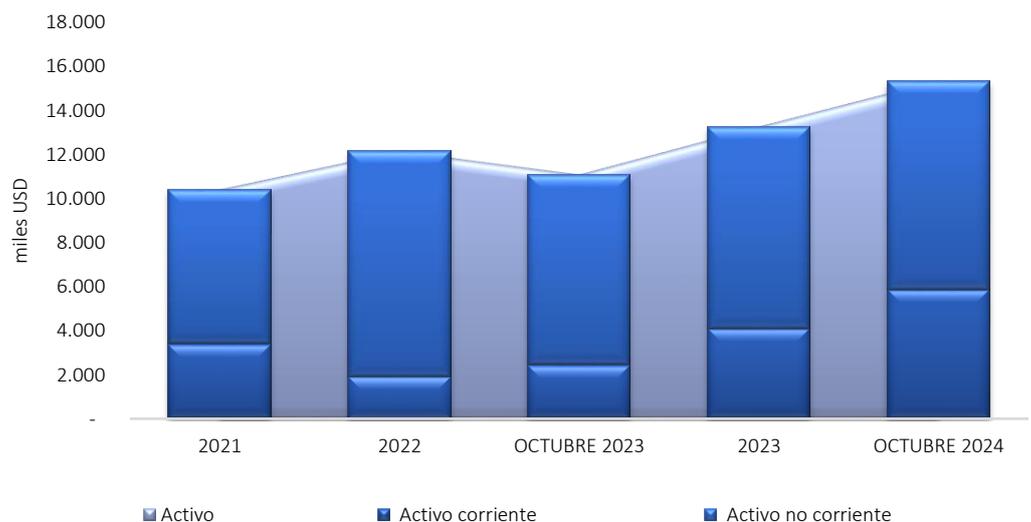
CALIDAD DE ACTIVOS

El activo total de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. presentó una tendencia creciente a lo largo del periodo analizado siempre superior a USD 10 millones entre 2021 y octubre 2024, concentrado en la porción no corriente un 70,69% en promedio del total de activos. Este comportamiento se debe a derechos fiduciarios de largo plazo por USD 9,10 millones al cierre de 2023 que correspondían principalmente a 10 Fideicomisos, cuyos objetivos principales es administrar los diferentes proyectos inmobiliarios que maneja la compañía. A octubre de 2024, los derechos fiduciarios se mantienen en valores similares a los registrados al cierre de 2023.

La propiedad planta y equipo, se mantuvo en términos nominales estables entre el 2021 y octubre 2024, sobre USD 50 mil, compuesto principalmente por muebles y enseres, equipos de computación y vehículos.

Entre 2021 y octubre 2024, alrededor de 9% del activo estuvo representado por cuentas como: efectivo y sus equivalentes, cuentas por cobrar comercial, anticipo a proveedores y activos por impuestos corrientes que presentaron variaciones en el periodo analizado, pero dado la baja representatividad, no afectaron de forma material la evolución del activo total. Para diciembre 2023 estos rubros alcanzaron USD 241 mil en efectivo y sus equivalentes, USD 250 mil en cuentas por cobrar comerciales, USD 280 mil en anticipo a proveedores y USD 228 mil en activos por impuestos corrientes.

EVOLUCIÓN EL ACTIVO



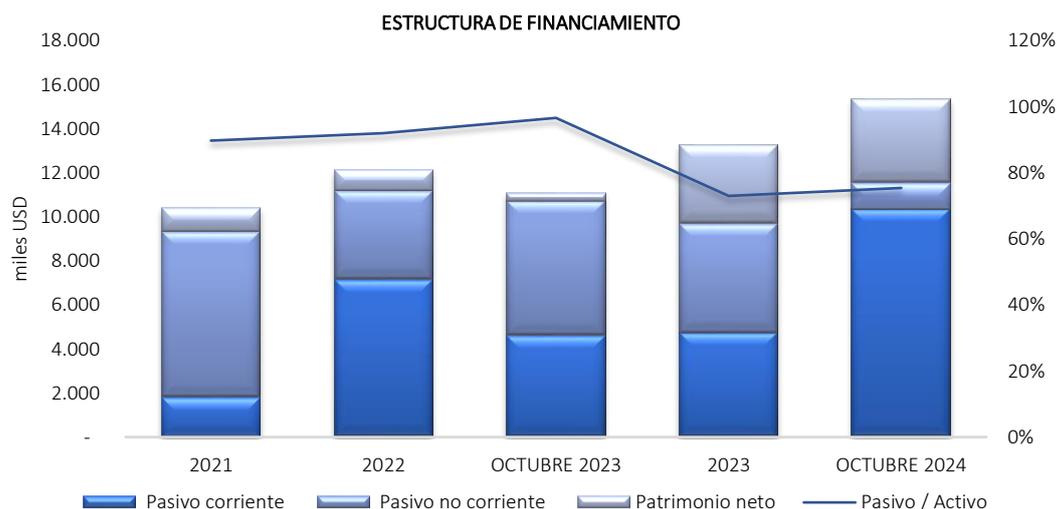
Fuente: Estados Financieros Auditados 2021 2022 y 2023 y Estados Financieros Internos a octubre 2023 y 2024

Por otra parte, el Rendimiento de los Activos (ROA) fue cercano a 0% para el 2021 efecto de la utilidad neta registrada, para el cierre de 2023 se evidenció una mejora alcanzando un ROA de 0,86% y a octubre 2024 fue de 1,61% debido a una mayor utilidad neta, antes explicada.

ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

El análisis de la estructura de financiamiento muestra que PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. financió sus operaciones mediante una combinación de recursos propios y fuentes de financiamiento externas. Durante el periodo de análisis, ambos componentes representaron aproximadamente 76% del activo total. En los años 2021 y 2022 el capital propio financió alrededor de 9% de los activos, situación que mejora para los periodos siguientes. En 2023 y a octubre 2024, el financiamiento proveniente de fondos propios fue por encima de 20%.

Como resultado de lo mencionado, el nivel de apalancamiento se mantuvo en promedio en 10,08, en 2021 (8,76) y 2022 (11,39). Sin embargo, para diciembre 2023 este tiende a decrecer (2,70) y hasta octubre 2024 (3,06). Lo que indica que la empresa está fortaleciendo gradualmente su autonomía financiera y su estructura de financiamiento de bajo riesgo, la cual proporciona un mejor margen de maniobra para hacer frente a imprevistos o shocks externos.



Fuente: Estados Financieros Auditados 2021 2022 y 2023 y Estados Financieros Internos a octubre 2023 y 2024

Entre 2021 y octubre 2024, los pasivos totales mantuvieron montos superiores a USD 9,3 millones con una distribución que predomina el corto plazo a partir de 2022. Las cuentas más representativas fueron los préstamos con terceros, que al cierre de 2022 representaron 35,17% del pasivo total, cuentas por pagar comerciales alcanzando una participación de 37,21% y anticipos de clientes representando 35,72%.

Para 2023 el pasivo se reduce marginalmente 13,35% totalizando un monto de USD 9,68 millones efecto de la disminución de los préstamos con terceros de largo plazo (-28%) por dos factores: el primero, fue la renovación y posterior sustitución de acreencia asumida por *Golden South Group LLC* por el monto de USD 2.463.523. Además, se realizaron pagos a préstamos por USD 650.144; el segundo factor fue por la compensación de créditos con relación a los pagos de los Hermanos Abbud por un monto de USD 617.363, además, se realizó la sustitución de la deuda asumida por *Grupo Empresarial Amazonas S.A.* por un monto de USD 1.045.809.

En cambio, en el pasivo no corriente se registró una disminución de USD 3,74 millones (75%) debido a la reclasificación al corto plazo y pago de las cuotas de la deuda obtenida en 2023 con respecto a octubre 2024. Además de una reducción en los préstamos con terceros (-61%). Por otra parte, las cuentas por pagar con relacionadas registraron un incremento en 563%, al totalizar USD 524,88 mil por nuevos préstamos otorgados por las compañías Grupo Empresarial Amazonas S.A. GRUAMAZONAS (USD 350 mil) y Colordes S.A. (USD 150 mil).

Las cuentas por pagar no sido moderadamente representativas y han presentado fluctuaciones no materiales dada la necesidad de requerimiento de servicios como consecuencia del desenvolvimiento operacional. Adicionalmente, un adecuado calce entre los días de cobro y los días de pago, favoreciendo a la generación de flujo de efectivo operativo y la cobertura de la necesidad operativa de fondos. A diciembre de 2023, se mantuvo este calce con 0 días de cobro a clientes frente a 175 días de pago a proveedores (0 vs 207 días a octubre 2024).

La generación de flujo operativo fue positiva a partir entre 2022 y 2023, favorecida por una mayor recaudación procedente de las ventas de los servicios; lo que permitió sostener las inversiones en activos fijos y disminuir los niveles de endeudamiento, generando flujos de efectivo por actividades de inversión y financiamiento negativos.

La cuenta más representativa del patrimonio es el capital social, y presentó un incremento entre 2022 y 2023, producto del aumento en USD 2,48 millones por parte de la compañía *Golden South Group LLC*, totalizando USD 3,48 millones, fortaleciendo el patrimonio al cierre de 2023. Para octubre 2024 este rubro se presentó en monto similares al cierre de 2023. Entonces, los recursos propios fueron una importante fuente de fondeo, ya que contribuyeron con el financiamiento de un 26% de los activos para 2023. La capacidad de generación de flujo operativo derivada del calce adecuado de los flujos entre cobro a clientes y pago a proveedores permitió destinar una porción importante de los resultados generados al pago de obligaciones con terceros y mantener la estructura de financiamiento estable durante el periodo.

PERFIL PROYECTADO

PROYECCIONES DE GLOBALRATINGS

El análisis del perfil financiero contempla de forma primordial las premisas de la proyección de situación financiera del Emisor durante el periodo de vigencia de la Emisión en análisis, que se basan en los resultados reales de la compañía y en el comportamiento histórico adoptado durante el periodo analizado. Estas proyecciones podrían variar en función del comportamiento real de la compañía durante los próximos años, pero proporcionan un escenario conservador del desenvolvimiento esperado para periodos futuros.

Es importante destacar que las proyecciones de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. tienen como base las estimaciones y las estrategias delineadas por la administración y fueron elaboradas a partir de supuestos sujetos a diferentes condiciones de mercado, de forma que las conclusiones expuestas, así como el análisis que las acompañan no son definitivas. En este sentido, cambios en el marco legal, económico, político y financiero tanto a nivel local como internacional, podrían ocasionar fluctuaciones significativas en el comportamiento de las variables proyectadas.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. tiene proyectos en desarrollo y las ventas y costos de estos van a ir creciendo según la gestión de la empresa, se espera que los gastos administrativos se mantengan estables y que mantenga una adecuada estrategia para mantener resultados positivos mientras dure el programa de la emisión. Sin embargo, es esencial tener en cuenta que estas proyecciones están sujetas a posibles cambios debido a diversos factores, como las condiciones económicas mundiales, la estabilidad política y otros eventos que pueden influir en el desempeño del mercado. Es importante destacar que se mantienen cifras conservadoras en los crecimientos proyectados de la empresa. De esta manera, se prevé un incremento importante en ventas a partir de 2026 cuando se empieza con las entregas de los proyectos "Brisas de la Perla" y "Villa Ensueño 1 y 2", y por ende una disminución progresiva de los derechos fiduciarios de la compañía.

Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que la compañía tiene la capacidad de generar flujos dentro de las proyecciones del Emisor y las condiciones del mercado.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN

AAA (-)

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y a la economía en general.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, y de la respectiva Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Primera Emisión de Obligaciones de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,

Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc
Presidente Ejecutivo

ANEXOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (MILES USD)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	OCTUBRE 2023	OCTUBRE 2024
	REAL			PROYECTADO						INTERANUAL	
ACTIVO	10.397	12.157	13.264	15.178	19.087	13.080	9.705	9.277	10.223	11.094	15.357
Activo corriente	3.383	1.924	4.083	6.926	6.760	3.845	3.718	6.306	10.149	2.429	5.848
Efectivo y equivalentes al efectivo	121	44	242	575	409	254	954	4.508	9.316	23	2
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	218	118	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados CP	131	252	282	282	282	282	282	282	282	94	64
Anticipos a proveedores	-	27	280	280	280	280	280	280	280	159	331
Activos por impuestos corrientes	233	104	229	229	229	229	229	229	229	198	457
Activos por contrato	2.643	1.346	2.759	5.519	5.519	2.759	1.932	966	-	1.952	4.962
Otros activos corrientes	36	33	292	42	42	42	42	42	42	4	33
Activo no corriente	7.014	10.232	9.181	8.252	12.327	9.235	5.987	2.971	74	8.665	9.509
Propiedades, planta y equipo	156	163	171	171	171	171	171	171	171	171	99
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(86)	(103)	(121)	(140)	(161)	(181)	(202)	(223)	(244)	(118)	(45)
Derechos fiduciarios LP	6.862	10.170	9.103	8.193	12.290	9.217	5.991	2.996	120	8.603	7.434
Activo intangible	-	2	8	8	8	8	8	8	8	9	7
Activos por impuesto diferido	-	-	20	20	20	20	20	20	20	-	20
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados CP	83	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.994
Otros activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PASIVO	9.332	11.176	9.683	11.535	15.416	7.160	2.633	1.081	1.003	10.720	11.570
Pasivo corriente	1.790	7.136	4.729	7.925	12.172	5.833	2.416	943	865	4.614	10.360
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	1.510	4.158	916	1.160	1.740	870	435	-	-	1.020	1.160
Cuentas y documentos por pagar relacionadas CP	74	92	79	79	79	79	79	79	79	90	525
Obligaciones con entidades financieras CP	9	710	1	1.600	500	1.200	700	-	-	532	4.000
Anticipo de clientes CP	1	1.899	3.459	4.843	6.780	2.712	542	542	542	2.752	4.403
Préstamos con terceros CP	107	151	32	-	2.100	-	-	-	-	-	-
Provisiones por beneficios a empleados CP	71	118	189	189	189	189	189	189	189	104	123
Otros pasivos corrientes	17	9	54	54	784	784	471	133	54	116	149
Pasivo no corriente	7.542	4.039	4.954	3.610	3.244	1.327	217	139	139	6.106	1.210
Obligaciones con entidades financieras LP	22	11	2.011	2.400	1.900	700	-	-	-	11	2
Préstamos con terceros LP	7.517	3.930	2.833	1.100	-	-	-	-	-	4.101	1.099
Cuentas y documentos por pagar relacionadas LP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	238	-
Provisiones por beneficios a empleados LP	4	98	109	109	120	132	139	139	139	92	109
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas LP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.663	-
Pasivo por impuestos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	1.224	495	78	-	-	-	-
PATRIMONIO NETO	1.065	981	3.581	3.643	3.672	5.920	7.072	8.196	9.220	374	3.787
Capital suscrito o asignado	999	999	3.478	3.478	3.478	3.478	3.478	3.478	3.478	999	3.478
Reserva legal	10	10	10	21	27	30	255	370	483	10	10
Reserva facultativa y estatutaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ganancias o pérdidas acumuladas	55	(38)	(21)	82	138	164	2.187	3.224	4.236	(28)	93
Ganancia o pérdida neta del periodo	1	10	115	62	28	2.248	1.152	1.123	1.024	(607)	206
Otras cuentas patrimoniales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	OCTUBRE 2023	OCTUBRE 2024
	REAL			PROYECTADO						INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias	2.159	2.239	2.480	2.356	2.451	19.115	10.322	9.909	8.225	1.330	2.072
Costo de ventas y producción	-	-	-	-	-	13.323	6.276	5.926	4.565	-	-
Margen bruto	2.159	2.239	2.480	2.356	2.451	5.792	4.046	3.983	3.660	1.330	2.072
(-) Gastos de administración	(1.160)	(1.277)	(1.407)	(1.562)	(1.578)	(1.641)	(1.649)	(1.657)	(1.666)	(1.173)	(1.304)
(-) Gastos de ventas	(609)	(454)	(479)	(459)	(478)	(478)	(485)	(466)	(387)	(424)	(375)
Ingresos (gastos) operacionales neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Gastos de provisiones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad operativa	390	508	594	335	395	3.673	1.912	1.860	1.608	(267)	393
(-) Gastos financieros	(464)	(472)	(397)	(260)	(380)	(376)	(187)	(98)	(2)	(350)	(177)
Ingresos (gastos) no operacionales neto	92	(4)	(15)	24	29	229	83	-	-	9	(9)
Utilidad antes de participación e impuestos	18	32	182	98	45	3.527	1.808	1.762	1.606	(607)	206
(-) Participación trabajadores	(3)	(5)	(27)	(15)	(7)	(529)	(271)	(264)	(241)	-	-
Utilidad antes de impuestos	16	27	155	83	38	2.998	1.537	1.498	1.365	(607)	206
(-) Gasto por impuesto a la renta	(14)	(17)	(40)	(21)	(9)	(749)	(384)	(374)	(341)	-	-
Utilidad neta	1	10	115	62	28	2.248	1.152	1.123	1.024	(607)	206
EBITDA	398	525	612	353	416	3.693	1.933	1.882	1.629	(252)	409

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MILES USD)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	REAL			PROYECTADO					
Flujo Actividades de Operación	(867)	454	609	110	(1.519)	3.174	2.629	4.671	4.886
Flujo Actividades de Inversión	(251)	(24)	(273)	-	-	-	-	-	-
Flujo Actividades de Financiamiento	1.212	(508)	(139)	224	1.353	(3.330)	(1.929)	(1.117)	(78)
Saldo Inicial de Efectivo	28	121	44	242	575	409	254	954	4.508
Flujo del periodo	93	(78)	198	333	(166)	(156)	700	3.554	4.808
Saldo Final de efectivo	121	44	242	575	409	254	954	4.508	9.316

ÍNDICES	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	OCTUBRE 2023	OCTUBRE 2024
	REAL			PROYECTADO						INTERANUAL	
MÁRGENES											
Costo de Ventas / Ventas	0%	0%	0%	0%	0%	70%	61%	60%	56%	0%	0%
Margen Bruto/Ventas	100%	100%	100%	100%	100%	30%	39%	40%	45%	100%	100%
Utilidad Operativa / Ventas	18%	23%	24%	14%	16%	19%	19%	19%	20%	-20%	19%
LIQUIDEZ											
Capital de trabajo (miles USD)	1.593	(5.212)	(646)	(999)	(5.411)	(1.988)	1.302	5.364	9.284	(2.185)	(4.512)
Prueba ácida	1,89	0,27	0,86	0,87	0,56	0,66	1,54	6,69	11,74	0,53	0,56
Índice de liquidez	1,89	0,27	0,86	0,87	0,56	0,66	1,54	6,69	11,74	0,53	0,56
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	(867)	454	609	110	(1.519)	3.174	2.629	4.671	4.886	-	-
SOLVENCIA											
Pasivo total / Activo total	90%	92%	73%	76%	81%	55%	27%	12%	10%	97%	75%
Pasivo corriente / Pasivo total	19%	64%	49%	69%	79%	81%	92%	87%	86%	43%	90%
EBITDA / Gastos financieros	0,86	1,11	1,54	1,36	1,10	9,83	10,35	19,16	834,03	(0,72)	2,30
Años de pago con EBITDA (APE)	18,94	9,07	7,16	12,81	14,52	0,78	0,12	(2,35)	(5,72)	-	10,40
Años de pago con FLE (APF)	-	10,47	7,20	41,30	-	0,90	0,09	(0,95)	(1,91)	-	-
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	343	545	766	(282)	1.571	3.452	1.162	(3.293)	(9.236)	1.188	208
Razón de cobertura de deuda DSCRC	1,16	0,96	0,80	(1,25)	0,26	1,07	1,66	(0,57)	(0,18)	-	1,97
Capital social / Patrimonio	94%	102%	97%	95%	95%	59%	49%	42%	38%	267%	92%
Apalancamiento (Pasivo total / Patrimonio)	8,76	11,39	2,70	3,17	4,20	1,21	0,37	0,13	0,11	28,68	3,06
ENDEUDAMIENTO											
Deuda financiera / Pasivo total	82%	43%	50%	44%	42%	44%	45%	7%	0%	43%	44%
Deuda largo plazo / Activo total	0%	0%	15%	16%	16%	9%	1%	0%	0%	0%	0%
Deuda neta (miles USD)	7.534	4.759	4.385	4.526	6.044	2.870	241	(4.430)	(9.316)	4.622	5.099
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	(1.291)	(4.039)	(916)	(1.160)	(1.740)	(870)	(435)	-	-	(1.020)	(1.160)
RENTABILIDAD											
ROA	0,01%	0,08%	0,86%	0%	0%	17%	12%	12%	10%	-7%	1,61%
ROE	0%	1%	3%	1,71%	0,77%	38%	16%	14%	11%	-195%	6,52%
EFICIENCIA											
Ingresos operacionales/Gastos operacionales	4	3	3	2	2	16	9	8	6	2	2
Días de inventario	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CxC relacionadas / Activo total	2,06%	2,07%	2,13%	1,86%	1,48%	2,16%	2,90%	3,04%	2,76%	0,84%	13,40%
Días de cartera CP	36	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Días de pago CP	-	-	-	-	-	24	25	-	-	-	-

DEUDA NETA (MILES USD)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	OCTUBRE 2023	OCTUBRE 2024
	REAL			PROYECTADO						INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	9	710	1	1.600	500	1.200	700	-	-	532	4.000
Obligaciones emitidas CP	-	-	-	-	729	729	417	78	-	-	-
Préstamos con terceros CP	107	151	32	-	2.100	-	-	-	-	-	-
Obligaciones con entidades financieras LP	22	11	2.011	2.400	1.900	700	-	-	-	11	2
Obligaciones emitidas LP	-	-	-	-	1.224	495	78	-	-	-	-
Préstamos con terceros LP	7.517	3.930	2.833	1.100	-	-	-	-	-	4.101	1.099
Subtotal deuda	7.655	4.802	4.877	5.100	6.454	3.124	1.195	78	-	4.644	5.101
Efectivo y equivalentes al efectivo	121	44	242	575	409	254	954	4.508	9.316	23	2
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones temporales CP	-	-	250	-	-	-	-	-	-	-	-
Deuda neta	7.534	4.759	4.385	4.526	6.044	2.870	241	(4.430)	(9.316)	4.622	5.099

NECESIDAD OPERATIVA DE FONDOS (MILES USD)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	OCTUBRE 2023	OCTUBRE 2024
	REAL			PROYECTADO						INTERANUAL	
Inventarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP	218	118	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	1.510	4.158	916	1.160	1.740	870	435	-	-	1.020	1.160
NOF	(1.291)	(4.039)	(916)	(1.160)	(1.740)	(870)	(435)	-	-	(1.020)	(1.160)

SERVICIO DE LA DEUDA (MILES USD)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	OCTUBRE 2023	OCTUBRE 2024
	REAL			PROYECTADO						INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	-	9	710	1	1.600	500	1.200	700	-	710	1
Obligaciones emitidas CP	-	-	-	-	-	729	729	417	78	-	-
Préstamos con terceros CP	-	107	151	32	-	2.100	-	-	-	151	32
(-) Gastos financieros	464	472	397	260	380	376	187	98	2	350	177
Efectivo y equivalentes al efectivo	121	44	492	575	409	254	954	4.508	9.316	23	2
SERVICIO DE LA DEUDA	343	545	766	(282)	1.571	3.452	1.162	(3.293)	(9.236)	1.188	208

La calificación otorgada por GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. está realizada en base a la siguiente metodología, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

EMISIÓN DE DEUDA, aprobada en mayo 2020

Para más información con respecto de esta metodología, favor consultar: <https://www.globalratings.com.ec/sitio/metodologias/>

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. a partir de la información proporcionada, procedió a aplicar su metodología de calificación que contempla dimensiones cualitativas y cuantitativas que hacen referencia a diferentes aspectos dentro de la calificación. La opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. al respecto ha sido fruto de un estudio realizado mediante un set de parámetros que cubren: perfil externo, perfil interno y perfil financiero, generando un análisis de la capacidad de pago, por lo que no necesariamente reflejan la probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de un emisor para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago con lo cual los acreedores y/o tenedores se verían forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés. GlobalRatings Calificadora de Riesgos S.A. guarda estricta reserva de aquellos antecedentes proporcionados por la empresa y que ésta expresamente haya indicado como confidenciales. Por otra parte, GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no se hace responsable por la veracidad de la información proporcionada por la empresa, se basa en el hecho de que la información es obtenida de fuentes consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, ni garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La información que se suministra está sujeta, como toda obra humana, a errores u omisiones que impiden una garantía absoluta respecto de la integridad de la información. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.globalratings.com.ec, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL PRESENTE INFORME	
INFORMACIÓN MACRO	Entorno macroeconómico del Ecuador. Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
INFORMACIÓN EMISOR	Información cualitativa. Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida. Información financiera auditada de los últimos tres años, e interanual con corte máximo dos meses anteriores al mes de elaboración del informe y los correspondientes al año anterior al mismo mes que se analiza. Proyecciones Financieras. Detalle de activos menos deducciones firmado por el representante legal.
INFORMACIÓN EMISIÓN	Documentos legales de la Emisión.
OTROS	Otros documentos que la compañía consideró relevantes.
REGULACIONES A LAS QUE SE DA CUMPLIMIENTO CON EL PRESENTE INFORME	
FACTORES DE RIESGO	Literal g, h, i, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
IMPACTO DEL ENTORNO	Literal i, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
IMPACTO DEL SECTOR	Numeral 1, Artículo 20, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
EMPRESAS VINCULADAS	Numeral 3, Artículo 2, Sección I, Capítulo I, Título XVIII del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
OPERACIÓN DE LA EMPRESA	Literales c, e y f, Numeral 1, Artículo 10 y en los Numerales 3, 4 y 5, Artículo 11, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
INSTRUMENTO	Numeral 5, Artículo 11, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN	Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera. Literal c, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
200% PATRIMONIO	Artículo 9, Capítulo I, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

De acuerdo con el Artículo 5, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de riesgos de la Emisión en análisis deberá ser revisada semestralmente hasta la remisión de los valores emitidos. En casos de excepción, la calificación de riesgo podrá hacerse en períodos menores a seis meses, ante la presencia de hechos relevantes o cambios significativos que afecten la situación del emisor.

Anexo no. 6.- Escritura de hipoteca debidamente inscrita



Factura: 002-004-000180398



20250901023P01755



NOTARIO(A) MARIA TATIANA GARCIA PLAZA
 NOTARÍA VIGÉSIMA TERCERA DEL CANTON GUAYAQUIL

EXTRACTO

Escritura N°:	20250901023P01755						
ACTO O CONTRATO:							
CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	5 DE MAYO DEL 2025, (15:49)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	FIDEICOMISO BRISAS 2	REPRESENTADO POR	RUC	0993370005001	ECUATORIANA	GARANTE	LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
Jurídica	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0991446869001	ECUATORIANA	COMODATARIO(A)	GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
Jurídica	ESTUDIO JURIDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0991427589001	ECUATORIANA	ACREEDOR(A) HIPOTECARIO(A)	
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón				Parroquia	
GUAYAS		GUAYAQUIL				TARQUI	
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
		0.00					

CERTIFICACIÓN DE DOCUMENTOS MATERIALIZADOS DESDE PÁGINA WEB O DE CUALQUIER SOPORTE ELECTRÓNICO QUE SE INCORPOREN A LA ESCRITURA PÚBLICA	
ESCRITURA N°:	20250901023P01755
FECHA DE OTORGAMIENTO:	5 DE MAYO DEL 2025, (15:49)
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 1:	https://tramites4.guayaquil.gob.ec/
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 2:	www.rpguayaquil.gob.ec
PÁGINA WEB Y/O SOPORTE ELECTRÓNICO 3:	https://srienlinea.sri.gob.ec/sri-en-linea/inicio/NAT
OBSERVACIÓN:	

[Handwritten signature]

NOTARIO(A) MARIA TATIANA GARCIA PLAZA
NOTARÍA VIGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL





Factura: 002-004-000180399



20250901023000615

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20250901023000615

NOTARIO OTORGANTE:	AB. TATIANA GARCIA PLAZA NOTARIO(A) DEL CANTON GUAYAQUIL
FECHA:	5 DE MAYO DEL 2025, (15:50)
COPIA DEL TESTIMONIO:	TERCER
ACTO O CONTRATO:	CONSTITUCION DE HIPOTECA

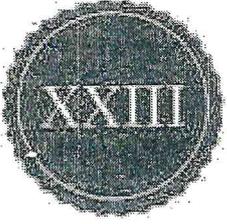
OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0991446869001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	05-05-2025
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
N° IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO:	0991446869001

OBSERVACIONES:

NOTARIO(A) MARIA TATIANA GARCIA PLAZA
NOTARÍA VIGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

AÑO 2025	PROV. 09	CANTÓN 01	NOTARIA 23	SECUENCIAL P01755
-------------	-------------	--------------	---------------	----------------------



NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
MG. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

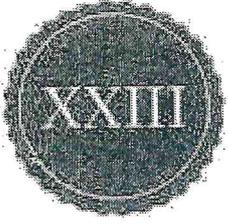
ESCRITURA PÚBLICA DE HIPOTECA
ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA
DE ENAJENAR Y GRAVAR Y
ANTICRESIS QUE OTORGA LA
COMPAÑÍA PROMOTORA
INMOBILIARIA PROZONAS S.A., Y EN
CALIDAD DE GARANTE
HIPOTECARIO, EL FIDEICOMISO
MERCANTIL IRREVOCABLE DE
ADMINISTRACIÓN Y TENENCIA DE
BIENES DENOMINADO "FIDEICOMISO
BRISAS 2", A FAVOR DEL ESTUDIO
JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS
S.A. -----
CUANTIA: INDETERMINADA. -----
DI: TRES COPIAS. -----

En la ciudad de Guayaquil, capital de la provincia del
Guayas, República del Ecuador, a los cinco días del mes de
mayo del año dos mil veinticinco, ante mí, **ABOGADA
MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA, NOTARIA VIGÉSIMA
TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL**, comparece: a) El
**FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE
ADMINISTRACIÓN Y TENENCIA DE BIENES DENOMINADO
"FIDEICOMISO BRISAS 2"** legalmente representado por su
fiduciaria, la compañía **LAUDE S.A. LAUDESA
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, con
domicilio: Ciudadela Kennedy Norte, Calle Justino Cornejo
s/n y Avenida Luis Orrantia, Edificio Torres Atlas, piso diez,



SECRETARÍA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
SECRETARÍA

1 Oficina tres de esta ciudad de Guayaquil, Teléfonos: cero
2 cuatro-tres nueve cero cuatro dos tres dos. (043904232),
3 Correo electrónico: xrecalde@laudesa.com.ec., la cual
4 comparece legalmente representada por el señor **FAUSTO**
5 **XAVIER RECALDE ARBOLEDA** en su calidad de Gerente,
6 conforme consta del nombramiento que se adjunta en
7 calidad de documento habilitante, quien declara ser de
8 nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado,
9 Abogado, mayor de edad, y con domicilio en el cantón de
10 Daule de tránsito por esta ciudad de Guayaquil. - quien
11 para efectos del presente instrumento se la podrá
12 denominar como "**GARANTE HIPOTECARIO**" - ; **b) La**
13 **COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**,
14 con domicilio: Avenida Francisco de Orellana Doscientos
15 Treinta y Ocho, Edificio Soroa, Piso Tres, en esta ciudad de
16 Guayaquil, Teléfono: cero cuatro dos seis ocho cuatro tres
17 seis ocho (042684368), correo electrónico:
18 gortega@prozonas.com.ec; ésta a su vez comparece
19 legalmente representada por el señor **GUILLERMO JOSÉ**
20 **ORTEGA CHIRIBOGA**, en su calidad de Gerente General;
21 conforme consta del nombramiento que se adjunta en
22 calidad de documento habilitante, quien declara ser de
23 nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado,
24 Ingeniero, mayor de edad, y con domicilio en el cantón
25 Samborondón de tránsito por esta ciudad de Guayaquil. -
26 Quien para los efectos de este instrumento se la
27 podrá denominar "**LA BENEFICIARIA DEL FIDEICOMISO**
28 **BRISAS DOS**" y/o "**LA COMODATARIA**"- ; **c) La**



NOTARÍA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

1 compañía **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS**
2 **S.A.**, con domicilio: Avenida del Bombero, S/N,
3 Kilómetro Seis punto Cinco, Edificio Cien, Piso Cuatro,
4 Oficinas Cuatrocientos Diez- Cuatrocientos Once, en
5 esta ciudad de Guayaquil, Teléfono: cero cuatro seis
6 cero cero cero nueve ocho cinco (046000985), correo
7 electrónico: r.pandzic@pandzic.ec; ésta a su vez,
8 comparece legalmente representada por la señora
9 **RADMILA MIRYANA PANDZIC ARAPOV**, en su calidad de
10 Presidente, conforme consta del nombramiento que se
11 adjunta en calidad de documento habilitante, quien
12 declara ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil
13 casada, Abogada, mayor de edad, y con domicilio esta
14 ciudad de Guayaquil. - quien para efectos del presente
15 instrumento se la podrá denominar como
16 **“ACREEDORA HIPOTECARIA”** o **“REPRESENTANTE DE LOS**
17 **OBLIGACIONISTAS”**. Los comparecientes son capaces
18 para contratar y de contraer obligaciones a quienes
19 conozco en virtud de haberme exhibido sus documentos de
20 identificación, cuyas copias fotostáticas debidamente
21 certificadas por mí agrego como documento habilitante de
22 lo que doy fe, y quienes como titulares de los datos
23 personales declaran que son informados, conocen y
24 autorizan que sus datos sean incorporados y utilizados para
25 la generación del presente documento público, por tanto,
26 sus datos personales son públicos, por el tiempo establecido
27 en la Ley; autorizando el tratamiento legítimo de sus datos
28 personales, su transferencia a autoridades públicas y



NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

terceros de conformidad con la normativa ecuatoriana.
Autorizándome además de conformidad a lo prescrito en el
artículo setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de
la Identidad y Datos Civiles, el Acceso al Sistema Nacional
de Identificación Ciudadana a consultar sus datos de
identificación personal y generar los documentos que se
deberán incorporar a este instrumento. Advertidos los
comparecientes por mí la notaria de los efectos y resultados
de esta escritura, así como examinada que fue en forma
aislada y separada y me declaran que comparecen al
otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenazas,
temor reverencial, ni promesa o seducción, me solicitan que
eleve a escritura pública la siguiente minuta que se otorga
al tenor siguiente: **SEÑORA NOTARIA:** En el registro de
escrituras públicas a su cargo, sírvase autorizar una
de **HIPOTECA ABIERTA Y PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE
ENAJENAR Y GRAVAR Y ANTICRESIS** al tenor de las
cláusulas siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA:
COMPARECIENTES.** - Comparecen a la celebración
de esta escritura: **UNO.UNO) EL FIDEICOMISO BRISAS
DOS** debidamente representado por su fiduciaria y
representante legal, la compañía **LAUDE S.A.
LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
FIDEICOMISOS**, empresa que a su vez se encuentra
representada por el abogado **FAUSTO XAVIER
RECALDE ARBOLEDA** en su calidad de Gerente y
representante legal, según consta del nombramiento
que se agrega como documento habilitante, a quien



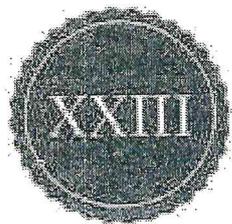
NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
MG. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
H.C. 12.124

1 para efectos del presente instrumento se la podrá
2 denominar como **"GARANTE HIPOTECARIO"**;
3 **UNO.DOS)** La compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA**
4 **PROZONAS S.A.**, debidamente representada por su
5 Gerente General y representante legal señor
6 **GUILLERMO JOSÉ ORTEGA CHIRIBOGA**, según consta
7 del nombramiento que se agrega como documento
8 habilitante, y quien para los efectos de este
9 instrumento se la podrá denominar **"LA BENEFICIARIA**
10 **DEL FIDEICOMISO BRISAS DOS"** / y/o **"LA**
11 **COMODATARIA"**; y, **UNO.TRES)** La compañía **ESTUDIO**
12 **JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, debidamente
13 representada por su Presidente y representante legal,
14 abogada **RADMILA MIRYANA PANDZIC ARAPOV**,
15 según consta del nombramiento que se agrega como
16 documento habilitante, a quien para efectos del
17 presente instrumento se la podrá denominar como
18 **"ACREEDORA HIPOTECARIA"** o **"REPRESENTANTE DE LOS**
19 **OBLIGACIONISTAS"**. - **CLÁUSULA SEGUNDA.**
20 **ANTECEDENTES E HISTORIA DE DOMINIO: DOS.UNO)** El
21 **FIDEICOMISO BRISAS DOS** es único y legítimo
22 propietario de los derechos y acciones hereditarias
23 sobre el solar y edificación dos (2) de la manzana
24 cuatrocientos treinta y cuatro (434), ubicado en el
25 camino a Fenacopar, antes Solfo o María Rosita,
26 parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui). Con los
27 siguientes linderos y medidas: **NORTE:** Río Daule con
28 ciento diecinueve punto treinta metros (119.30m).



NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
G. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

3 **SUR:** Carretera con cero (0) metros. **ESTE:**
4 Urbanización La Perla con seiscientos diecisiete
5 punto noventa y dos metros (617.92m). **OESTE:** Calle
6 Pública (Puente Guayaquil-Daule) con quinientos
7 ochenta y tres punto diecisiete metros (583.17m). Con
8 un área total de Treinta y Un Mil Setecientos Treinta y
9 Un punto Setenta y Dos Metros Cuadrados
10 (31,731.72m²). Con código catastral No. Cuarenta y
11 ocho - cero cuatrocientos treinta y cuatro- cero cero
12 dos- cero- cero-cero (48-0434-002-0-0-0). - **DOS.DOS)**
13 **HISTORIA DE DOMINIO: a)** Mediante escritura pública
14 otorgada ante la Notaria Sexta del Cantón
15 Guayaquil, Abogada Olga Verónica Baldeón
16 Martínez, el diez de febrero de dos mil veintidós e
17 inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo
18 cantón el nueve de mayo del dos mil veintidós, la
19 compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**
20 transfirió a título de fideicomiso mercantil al
21 patrimonio autónomo del **FIDEICOMISO BRISAS DOS** el
22 inmueble identificado como: solar y edificación dos,
23 manzana cuatrocientos treinta y cuatro, parroquia
24 Pascuales Urbano (antes Tarqui). A este inmueble le
25 corresponde el código catastral municipal número
26 cuatro ocho - cero cuatro tres cuatro - cero cero dos
27 - cero - cero - cero - uno (48 - 0434 - 002- 0-0-0) Los
28 linderos, dimensiones y superficie del inmueble que se
transfirió, son los siguientes: Por el NORTE: Río Daule,
con ciento cuarenta metros; Por el SUR: Vértice, con



NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
ABG. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

1 cero coma cero cero metros; Por el ESTE:, Solar uno
2 (cuatro) con setecientos treinta y seis coma setenta
3 y dos metros; y, Por el OESTE: Solar y puente
4 Guayaquil con setecientos cuarenta y seis coma
5 diecisiete metros. Área total de cincuenta y seis mil
6 ciento cincuenta y tres punto cero seis metros
7 cuadrados. **b)** Mediante escritura pública otorgada
8 el veintiocho de marzo de dos mil veintitrés ante la
9 notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, el
10 Fideicomiso Brisas Dos realizó la actualización de la
11 información catastral del predio con código catastral
12 municipal número cuatro ocho - cero cuatro tres
13 cuatro- cero cero dos- cero- cero- cero (48-434-002-
14 0-0-0) con sustento en el oficio DECAM-CAT-DOS MIL
15 VIENTITRÉS- CERO CUATRO NUEVE OCHO SEIS de fecha
16 veintiocho de febrero de dos mil veintitrés. Mismo que
17 fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón
18 Guayaquil el cinco de abril de dos mil veintitrés. - **c)**
19 Mediante Resolución No. SMG-DAG- DOS MIL
20 VEINTICUATRO- CIENTO QUINCE (SMG-DAG-2024-115)
21 de fecha ocho de agosto de dos mil veinticuatro,
22 suscrita por el Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Delegado
23 del Alcalde de Guayaquil se aprobó el proyecto
24 urbanístico e inicio de obras de infraestructura
25 Urbanística del Proyecto "Brisas de la Perla Dos",
26 Etapa Uno, ubicada en el kilómetro uno punto seis
27 (Km. 1.6) de la vía Terminal Terrestre – Pascuales (Av.
28 Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán), debidamente



NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
ABG. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

4 protocolizada el treinta y uno de enero de dos mil
5 veinticinco por la Abg. María Tatiana García Plaza,
6 Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil e
7 inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil e
8 inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil el
9 veinticinco de febrero de dos mil veinticinco. **d)**
10 Mediante Resolución No. SMG-DAG- /DOS MIL
11 VEINTICUATRO- CIENTO TREINTA Y SIETE (SMG-DAG-
12 2024-137) de fecha veintisiete de septiembre dos mil
13 veinticuatro, suscrita por el Abg. Felipe Cabezas-
14 Klaere, Delegado del Alcalde de Guayaquil se
15 aprobó el proyecto urbanístico e inicio de obras de
16 infraestructura Urbanística del Proyecto "Brisas de la
17 Perla Dos", Etapa Tres, ubicada en el kilómetro uno
18 punto seis (Km. 1.6) de la vía Terminal Terrestre -
19 Pascuales (Av. Santa Narcisa de Jesús Martillo
20 Morán), debidamente protocolizada el diez de abril
21 de dos mil veinticinco por la Abg. María Tatiana
22 García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón
23 Guayaquil e inscrita en el Registro de la Propiedad de
24 Guayaquil el quince de abril de dos mil veinticinco. -
25 **e)** Mediante escritura pública otorgada el catorce
26 de abril de dos mil veinticinco ante la Abg. María
27 Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del
28 cantón Guayaquil e inscrita en el Registro de la
Propiedad del cantón Guayaquil el veintitrés de abril
de dos mil veinticinco el FIDEICOMISO BRISAS DOS
debidamente representada por su Fiduciaria la
compañía LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE



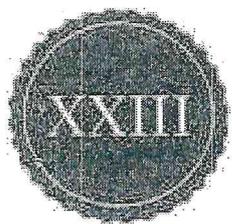
NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
EG. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

1 FONDOS Y FIDEICOMISOS realizó la actualización de
2 linderos y dimensiones del predio identificado con el
3 catastro municipal número cero cuatro ocho- cero
4 cuatro tres cuatro- cero cero dos-cero- cero- cero
5 (048-0434-002-0-0-0). - **DOS.TRES**) Que la compañía
6 **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** es única y
7 legítima **beneficiaria** del **FIDEICOMISO BRISAS DOS** y
8 mantiene un **COMODATO PRECARIO** sobre el bien
9 solar y su edificación signado con el código catastral
10 Cuarenta y ocho - cero cuatrocientos treinta y
11 cuatro- cero cero dos- cero- cero-cero (48-0434-002-
12 0-0-0), descrito en el numeral **DOS.UNO**). El
13 mencionado comodato fue otorgado mediante la
14 escritura detallada en el literal a del numeral
15 **DOS.DOS**, con el fin de darle el uso ordinario de
16 acuerdo a su naturaleza. - **DOS. CUATRO**) Que la
17 compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS**
18 **S.A.**, se encuentra implementado el negocio jurídico
19 de **emisión de obligaciones**, para lo cual debe
20 otorgar una garantía específica, en este caso una
21 hipoteca abierta a favor del **ESTUDIO JURÍDICO**
22 **PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, quien es **REPRESENTANTE**
23 **DE LOS OBLIGACIONISTAS**, en los términos y
24 condiciones establecidos en el presente contrato;
25 conservando la vigencia de **COMODATO PRECARIO**
26 otorgado por el **FIDEICOMISO BRISAS DOS**. -
27 **DOS.CINCO**) El **FIDEICOMISO BRISAS DOS**, a través de
28 su representante legal, comparece al otorgamiento



OTARÍA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
ABOGADA

1 de la presente Garantía Hipotecaria a favor del
2 ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A. en los
3 términos y condiciones establecidos en el presente
4 contrato; en cumplimiento a lo dispuesto en el
5 artículo ciento sesenta y dos (162) del Código
6 Orgánico Monetario y Financiero, Libro II Ley
7 Mercado Valores y, contando con la correspondiente
8 carta de instrucción conferida por la compañía
9 **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, el treinta
10 y uno de diciembre de dos mil veinticuatro que la
11 faculta y/o instruye al otorgamiento del presente
12 instrumento. - **CLÁUSULA TERCERA. - CONSTITUCIÓN DE**
13 **HIPOTECA ABIERTA: EL GARANTE HIPOTECARIO**
14 constituye a favor del **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC &**
15 **ASOCIADOS S.A.**, hipoteca abierta y prohibición
16 **voluntaria de enajenar y gravar; y, anticresis** sobre el
17 inmueble descrito en el numeral **DOS.UNO** de la
18 cláusula segunda de la presente escritura pública,
19 como garantía específica de la primera emisión de
20 obligaciones de largo plazo a emitirse por la
21 compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS**
22 **S.A.**, con Registro Único de Contribuyentes número
23 cero nueve nueve uno cuatro cuatro seis ocho seis
24 nueve cero cero uno (0991446869001). La hipoteca
25 abierta que se constituye mediante este contrato a
26 favor del REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS,
27 comprende y se extiende a la totalidad del bien
28 hipotecado que se ha detallado en el numeral



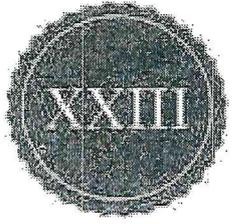
NOTARÍA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
MG. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

1 DOS.UNO de la cláusula segunda de esta escritura
2 pública, así como todas sus edificaciones; así como
3 también, comprende y se extiende a todas las
4 mejoras y aumentos de cualquier clase que existan
5 actualmente y que se hicieran o levantaren en el
6 futuro al inmueble objeto de la presente hipoteca. El
7 GARANTE HIPOTECARIO declara que los linderos y
8 mensuras expresados, son los generales que
9 corresponden al inmueble que se hipoteca a favor
10 del REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, pero
11 que, si alguna parte de ellos no estuviere
12 comprendida, también quedará incluida en el
13 gravamen hipotecario, pues es de su ánimo que el
14 mismo alcance a todo lo que actualmente existe, y
15 las construcciones, muebles y enseres, instalaciones y
16 mejoras que se hagan en el futuro, sin reservas ni
17 limitaciones de ninguna índole. Las partes acuerdan
18 que el GARANTE HIPOTECARIO podrá sustituir o
19 cambiar la garantía constituida mediante el presente
20 instrumento, la cual se emitirá mediante escritura
21 pública, con la aceptación del REPRESENTANTE DE
22 LOS OBLIGACIONISTAS y de la Superintendencia de
23 Compañías, Valores y Seguros, conforme lo
24 establece la normativa vigente, siempre y cuando
25 dicha sustitución se realice por otra del mismo tipo y
26 cubra por lo menos el ciento veinticinco por ciento
27 del saldo de capital en circulación de la emisión de
28 obligaciones. Las partes acuerdan que el gravamen



NOTARÍA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAS
AB. MARIA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

3 extinguirá única y exclusivamente por la
4 cancelación que el REPRESENTANTE DE LOS
5 OBLIGACIONISTAS otorgue por escritura pública, de
6 la que se tomará razón al margen de la inscripción
7 respectiva. - **CLÁUSULA CUARTA. - VENCIMIENTO**
8 **ANTICIPADO DE LA HIPOTECA Y CAUSAS PARA**
9 **EJECUTARSE:** La GARANTE HIPOTECARIA reconoce y
10 acepta expresamente que El REPRESENTANTE DE LOS
11 OBLIGACIONISTAS podrá declarar de plazo vencido
12 cualquiera o todas las obligaciones emitidas por la
13 compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS**
14 **S.A.**, y por ende exigir el cobro total de la deuda y en
15 consecuencia solicitar la ejecución de la presente
16 hipoteca, si se produce cualquier de las siguientes
17 causales: **CUATRO.UNO.)** Al vencimiento de
18 cualesquiera de las obligaciones garantizadas por la
19 hipoteca que no fueren solucionadas
20 oportunamente; **CUATRO.DOS.)** Si los bienes
21 hipotecados bajo responsabilidad del GARANTE
22 HIPOTECARIO, por causa anterior o posterior al
23 presente contrato, sufriere deterioros o se depreciare
24 en su valor, por cualquier manera que no ofrezca
25 seguridad, a juicio del REPRESENTANTE DE LOS
26 OBLIGACIONISTAS. **CUATRO.TRES.)** Si el GARANTE
27 HIPOTECARIO vendiere o enajenare en cualquier
28 forma, o limitare el dominio de los inmuebles
hipotecados a través del presente contrato o fueren
declarados de utilidad pública o expropiado en todo



NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYACUIL
G. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

1 o en parte; **CUATRO.CUATRO)** Si LA COMODATARIA
2 arrendara el inmueble hipotecado mediante
3 escritura pública; **CUATRO.CINCO.)** Si algún acreedor
4 del GARANTE HIPOTECARIO llegare a embargar o
5 prohibir de enajenar, los bienes hipotecados;
6 **CUATRO.SEIS.)** Si el GARANTE HIPOTECARIO dejare de
7 pagar los impuestos y/o tasas municipales o fiscales
8 por los bienes hipotecados; **CUATRO.SIETE.)** Si se
9 iniciare juicio coactivo contra el GARANTE
10 HIPOTECARIO; **CUATRO.OCHO.)** Si el GARANTE
11 HIPOTECARIO se constituyere en fiador o codeudor
12 de personas sujetas al procedimiento coactivo;
13 **CUATRO.NUEVE.)** En caso de producirse la situación
14 de quiebra o concurso de acreedores, insolvencia o
15 interdicción del GARANTE HIPOTECARIO;
16 **CUATRO.DIEZ.)** Por violación o incumplimiento por
17 parte del GARANTE HIPOTECARIO de cualquiera de
18 las estipulaciones contenidas en este contrato;
19 **CUATRO.ONCE.)** Si no fuere posible la inscripción de
20 este contrato en el Registro de la Propiedad de la
21 jurisdicción a donde corresponden los bienes
22 hipotecados; **CUATRO.DOCE.)** En los demás casos
23 establecidos por la ley. En todos los casos bastará la
24 simple afirmación del REPRESENTANTE DE LOS
25 OBLIGACIONISTAS respecto del valor adeudado
26 hecho en el libelo de demanda, para que se dicte el
27 correspondiente auto de pago y/o el embargo según
28 sea el caso, para lo cual, una copia certificada de la



NOTARÍA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
HONORARIA

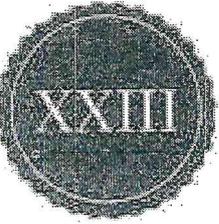
presente escritura pública, servirá de título de crédito a favor del REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS.

CLÁUSULA QUINTA. - PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y

GRAVAR: EL GARANTE HIPOTECARIO de forma libre y voluntaria declara que, constituye prohibición voluntaria e irrevocable de enajenar y gravar de cualquier manera o modo, el dominio y usufructo del bien hipotecado en virtud de este instrumento, así como las construcciones y mejoras existentes o que existieren con posterioridad. En consecuencia, no se podrá vender ni gravar, ni en todo ni en parte, el bien hipotecado, ni constituir servidumbres ni derechos de usufructo, uso o habitación, ni darlo en anticresis ni pasar su tenencia a terceros, sin autorización previa y escrita de la ACREEDORA HIPOTECARIA. La prohibición de enajenar y gravar durará hasta que se inscriba en el Registro de la Propiedad respectivo la escritura pública de cancelación de la hipoteca que se constituye por medio de este instrumento. -

CLAUSULA SEXTA. - PERMANENCIA DEL COMODATO

PRECARIO: Las partes involucradas en este contrato, de manera expresa declaran estar de acuerdo en que el COMODATO PRECARIO que se mantiene sobre el inmueble descrito en el numeral DOS.UNO) de la cláusula segunda del presente instrumento a favor de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., el cual permanecerá vigente a pesar de la existencia de cualquier gravamen que se haya



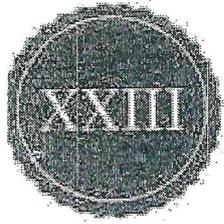
NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

1 constituido o pueda constituirse en favor de terceros.
2 esto incluye el presente instrumento público del cual
3 la ACREEDORA HIPOTECARIA está en pleno
4 conocimiento. Sin perjuicio de ello y de la facultad
5 de arrendar que le fue conferida a LA COMODATARIA
6 en la escritura detallada en el literal a del numeral
7 DOS.DOS de la cláusula segunda del presente
8 instrumento, LA COMODATARIA se obliga a no
9 otorgar el arrendamiento del inmueble objeto del
10 presente instrumento mediante escritura pública ni a
11 inscribirlo en el Registro de la Propiedad de
12 Guayaquil. Los comparecientes acuerdan que si la
13 compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS
14 S.A., incumple con cualesquiera o todas las
15 obligaciones emitidas dentro de su primera emisión
16 de obligaciones a largo plazo, el REPRESENTANTE DE
17 LOS OBLIGACIONISTAS notificará tal incumplimiento
18 al GARANTE HIPOTECARIO quien deberá dentro del
19 término de los cinco (5) días siguientes a dicha
20 comunicación, notificar a LA COMODATARIA la
21 terminación del comodato precario junto con la
22 solicitud de restitución del inmueble detallado en el
23 numeral DOS.UNO., de la cláusula segunda del
24 presente instrumento, LA COMODATARIA, a su vez,
25 deberá cumplir con la restitución dentro del término
26 de cinco (5) días, contados a partir de la
27 correspondiente notificación. En caso de
28 incumplimiento por parte del GARANTE HIPOTECARIO



COLEGIO DE ABOGADOS
DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL
AB. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
C.O.A.B.G.

1 a lo establecido en el párrafo precedente, el
2 REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS queda
3 facultado para exigir judicialmente su cumplimiento,
4 incluso dentro del proceso de ejecución de la
5 presente hipoteca. Por su parte, si el incumplimiento
6 proviene de LA COMODATARIA, las partes reconocen
7 y aceptan que el juez que conozca sobre la
8 ejecución de la hipoteca podrá disponer al
9 comodatario la restitución del inmueble a favor de
10 quien considere pertinente. Quedando facultada la
11 ACREEDORA HIPOTECARIA para plantear dicha
12 solicitud en la correspondiente demanda por ser
13 conveniente para la defensa de los derechos de los
14 obligacionistas. - **CLÁUSULA SÉPTIMA.- CONDICIONES**
15 **DEL INMUEBLE:** El GARANTE HIPOTECARIO declara que
16 el inmueble de su propiedad se encuentran libre de
17 juicios u otras limitaciones y no se encuentra
18 afectado por acciones rescisorias, reivindicatorias,
19 posesorias o de petición de herencias; que se halla
20 libre de embargos o prohibición de enajenar y que
21 independientemente de la presente hipoteca
22 abierta, no está afectados por obligación alguna, tal
23 como consta en la historia de dominio emitida por el
24 Registrador de la Propiedad de Guayaquil, que se
25 agrega como documento habilitante. - **CLÁUSULA**
26 **OCTAVA. - ACEPTACIÓN:** El REPRESENTANTE DE LOS
27 OBLIGACIONISTAS, esto es, ESTUDIO JURÍDICO
28 PANDZIC & ASOCIADOS S.A., a través de su



NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

1 presidente y representante legal, abogada Radmila
2 Miryana Pandzic Arapov, declara que acepta la
3 hipoteca abierta, prohibición de enajenar y gravar y
4 anticresis que se otorga a su favor. De la misma
5 forma, el GARANTE HIPOTECARIO y LA
6 COMODATARIA, aceptan el presente contrato, por
7 estar de acuerdo con las estipulaciones establecidas.
8 - **CLÁUSULA NOVENA. - GASTOS Y AUTORIZACIÓN:**
9 Todos los gastos provenientes de la escrituración de
10 este contrato, honorarios, impuestos, tasas, derechos,
11 registro, etc., y los de la cancelación en su
12 oportunidad, serán de cuenta de PROMOTORA
13 INMOBILIARIA PROZONAS S.A. Así también las partes
14 se autorizan mutuamente para solicitar y
15 perfeccionar la inscripción en el registro de la
16 propiedad del cantón correspondiente. - **CLÁUSULA**
17 **DÉCIMA. - NULIDAD PARCIAL:** Si una o más
18 disposiciones de este contrato se llegase a declarar
19 inválida, ilegal o inejecutable en cualquier
20 jurisdicción o con respecto a cualquiera de las
21 partes, dicha nulidad, ilegalidad o inejecutabilidad
22 no deberá ni podrá ser reputada por ninguna de las
23 partes como si afectase al resto del contrato que hoy
24 suscriben. - **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - DE LAS**
25 **NOTIFICACIONES:** Las partes determinan como
26 domicilio para recibir las notificaciones referidas en
27 el presente instrumento las siguientes direcciones
28 electrónicas: **ONCE.UNO)** "GARANTE HIPOTECARIO":



NOTARÍA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
MG. MARIA TATIANA GARCIA PLAZA
NOTARIA

En el correo electrónico xrecalde@laudesa.com.ec;
3 **ONCE.DOS)** "LA COMODATARIA": En el correo
electrónico gortega@prozonas.com.ec; y,
4 **ONCE.TRES)** "EL REPRESENTANTE DE LOS
5 OBLIGACIONISTAS" en el correo electrónico
6 r.pandzic@pandzic.ec. Si alguna de las partes
7 cambiare de lugar para recibir notificaciones,
8 avisará por escrito a las otras partes con quince días
9 de anticipación, so pena de que se entienda
10 válidamente notificada mediante correo certificado
11 remitido a la dirección electrónica anteriormente
12 indicada. - **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.** -
13 **JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:** Para todos los
14 efectos legales derivados de este contrato, las partes
15 renuncian a domicilio y fuero y fijan su domicilio en la
16 ciudad de Guayaquil, sometiéndose a la
17 competencia exclusiva de los jueces ordinarios de
18 justicia de la Unidad Judicial Civil y Mercantil del
19 cantón Guayaquil. Los firmantes expresamente
20 establecen como domicilio electrónico, los correos
21 electrónicos señalados por ellos en la presente
22 escritura pública, aceptando recibir notificaciones y
23 citaciones judiciales de conformidad a las leyes
24 contenidas en el Código Orgánico General de
25 Procesos o la norma procesal vigente. Este contrato
26 se rige por las leyes y demás disposiciones
27 reglamentarias y de otra índole vigentes en la
28 República del Ecuador. - Sírvase usted, señora



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 17-ENE-2025

COMPROBANTE DE PAGO: 29915461

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO BRISAS 2.

CÓDIGO: 048-0434-002-0-0-0-1



CONCEPTO: IMPUESTO PREDIAL URBANO Y ADICIONALES ANIO 2025

TÍTULO DE CRÉDITO No: 2025-652841

CLASIFICACIÓN: A

VALOR DE LA PROPIEDAD: \$671,712.33

TARIFA: 0.0004252445

	1er. Sem. (\$.)	2do. Sem. (\$.)
IMPUESTO PREDIAL	142.82	142.82
CUERPO DE BOMBEROS	9.22	9.21
TASA DRENAJE PLUVIAL	9.31	9.30
CONTB. ESP. MEJORAS 2000-2014	98.66	98.65

Imp. + Adic:	\$519.99	Coactiva:	\$0.00		
Recargo:	\$0.00	Descuento:	\$25.72	TOTAL:	\$494.28

PARA EL CIUDADANO

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link:
www.guayaquil.gob.ec

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, DOY FE: Que el documento que antecede, que consta de 11 hojas, fue materializado de la página web y/o soporte electrónico. Guayaquil, 05-01-2025



Ab. Maria Tatiana Garcia Plaza
NOTARIA PÚBLICA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N° : 2025-088863
Cédula :	0992706589001	Fecha/Hora Emisión : 14/ABR/2025 - 11:06
Nombre :	FIDEICOMISO RIBERA DEL DAULE FIDEICOMISO RIBERA DEL DA	Válido Hasta : 13/JUN/2025
Código Catastral :	048-0434-002-0-0-0-1	

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0993370005001	FIDEICOMISO BRISAS 2

DATOS DEL PREDIO

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
PASCUALES	CAMINO A FENACOPAR	434	2	PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI)

DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	N° Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	SEXTA	23593	9-MAY-2022	9204	190316

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
RIO DAULE	119.30 mts.	CARRETERA	0.00 mts.	IRREGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
URB. LA. PERLA	617.92 mts.	C.PUBLICA (PUENTE GQUIL-DAULE)	583.17 mts.	31731.72

AVALÚO DE LA PROPIEDAD

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALÍCUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR
-	0	\$12.48	\$*****396,011.87

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	ÁREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION
0	108.00	EDIF. RESIDENCIAL 1(E.R.1)	\$110.00	\$*****11,880.00
TOTAL CONSTRUCCIÓN:				\$*****11,880.00

VALOR DE LA PROPIEDAD

\$***407,891.87**

REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN
		VIGENCIA

OBSERVACIONES:
 Usuario: BEAHOLES
 "DANDO ATENCIÓN AL REQ. 012-2022-101432 SE HA PROCEDIDO A VALIDAR DE ACUERDO A LO VERIFICADO POR EL DEPARTAMENTO DE TOPOGRAFÍA Y NOTIFICADO MEDIANTE TOP-2023-16, DE LO DECLARADO EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO REALIZADO POR EL RESPONSABLE TÉCNICO ING. MARÍA EUGENIA RONQUILLO CON REGISTRO PROFESIONAL: G-09-3198, DIFIRIEREN EN SUS LINDEROS, MENSURAS Y SUPERFICIE CON LOS DATOS DE ESCRITURA Y LO DECLARADO EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO."

ARQ. NATASHA KATHERINE GAMEZ AYОВI
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS
(E)

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recepcen este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal <http://www.guayaquil.gob.ec>

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, DOY FE: Que el documento que antecede, que consta de 1 fojas, fué materializado de la página web y/o soporte electrónico. Guayaquil, 05-05-25



Ab. María Tatiana García Plaza
NOTARÍA PÚBLICA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
(GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO)
DIRECCIÓN FINANCIERA

Fecha de Pago: 21-Jan-2025



COMPROBANTE DE PAGO: 29942998

CONTRIBUYENTE: FIDEICOMISO BRISAS 2.
CONCEPTO: RECUPERACION DE INVERSION 2015 AL 2022
CONTRIBUCION ESPECIAL DE MEJORAS
TÍTULO DE CREDITO: CEM-162962-2025 - 2025

1 - RECUPERACION DE INVERSION 2015 AL 2022

CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS PARA RECUPERACIÓN DE INVERSIÓN EN OBRA PÚBLICA DEL PERIODO 2015 AL 2022 CÓDIGO CATASTRAL: 0048-0434-0002-0000-0000-00001, AÑO 2025 TÍTULO DE CREDITO: CEM-162962-2025 ORDENANZA: REGISTRO OFICIAL - EDICIÓN ESPECIAL Nº 1215 28-DIC-2023

AVALÚO PROPIEDAD (2023):\$502657.74

ID DISTRITO: 7 ID ZONA HOMOGÉNEA: 6

TARIFA: 0.00123838

Valor CEM: \$622.48 Descuento: \$0.00 Interés: \$0.00
Coactiva: \$0.00 Total: \$622.48

DIRECTOR GENERAL FINANCIERO

TESORERO

COORDINADOR GENERAL 2

Esta información ha sido generada en el sitio web municipal. Puede ser comprobada ingresando al siguiente link: www.guayaquil.gob.ec

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, DOY FE: Que el documento que antecede, que consta de 11-27 fojas, fue materializado de la página web y/o soporte electrónico. Guayaquil, 05-05-25



Ab. María Tatiana García Plaza
NOTARIA PÚBLICA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



CERTIFICADO DE HISTORIA DOMINIO DE UN BIEN

No. RPG-CHB-2025-000133694

CÓDIGO CATASTRAL No. 48-0434-002-0-0-0

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que el PREDIO con CÓDIGO CATASTRAL Número 48-0434-002-0-0-0 consta en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil y tiene registrada la siguiente información:

1. INFORMACIÓN DEL PREDIO

SOLAR Y EDIFICACIÓN 2 DE LA MANZANA 434, UBICADO EN EL CAMINO A FENACOPAR, ANTES SOLFO O MARIA ROSITA, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: RÍO DAULE CON 119.30 METROS. SUR: CARRETERA CON 0 METROS ESTE: URB. LA. PERLA CON 617.92 METROS OESTE: C.PUBLICA (PUENTE GUIL-DAULE) CON 583.17 METROS ÁREA: 31731.72 METROS CUADRADOS.

Titular(es) Registrado(s):

RUC 0993370005001 FIDEICOMISO BRISAS 2

Estado: ACTIVO

2. INFORMACIÓN DEL CATASTRO MUNICIPAL

Norte: RIO DAULE, con 119.3000 mts.
Sur: CARRETERA, con 0.0000 mts.
Este: URB. LA. PERLA, con 617.9200 mts.
Oeste: C.PUBLICA (PUENTE GUIL-DAULE), con 583.1700 mts.

Área en Escrituras:	31731.72 mts2.	Alumbrado:	SI
Fondo en Escrituras:	617.92 mts2.	Alcantarillado:	NO
Área en Levantamiento:	31731.72 mts2.	Agua Potable:	NO
Fondo en Levantamiento:	617.92 mts2.	Red Telefónica:	NO
Tipo de Terreno:	MERIDIONAL	Pavimentación:	NO
Estado:	CONSTRUIDO	Bordillo:	NO
Uso:	RESIDENCIAL	Acera:	NO
Frente en Escritura:	119.30 mts		
Frente 1:	119.30 mts		
Frente 2:	0.00 mts		
Frente 3:	0.00 mts		
Frente 4:	0.00 mts		

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63



3. MOVIMIENTOS DEL PREDIO EN ORDEN CRONOLÓGICO

No.	Fecha	Propiedades	ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES
No. 1	2025/abr./23	Propiedades	ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES
Tomos	15		
No. Inscripción:	7102		
No. Repertorio:	16320		
Cantón:	Guayaquil		
Origen:	Notaría Vigésima Tercera		
Oficio:	-		
Esc./Pro./Res.:	2025/abr./14 - 20250901023P01518		
Observación:	<p>Actualización de datos del elemento inmueble: linderos y medidas. [...] CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- DOS.UNO: La "PARTE DECLARANTE" es única, absoluta y legítima propietaria del bien inmueble que se describe a continuación: DOS.UNO.UNO.- Lote de terreno identificado como "ETAPA DOS" levantado sobre el solar dos (2) de la manzana cuatrocientos treinta y cuatro (434) ubicado en la Parroquia Pascuales Urbano (Antes Tarqui), del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas; cuyos linderos y dimensiones en la actualidad son los siguientes: POR EL NORTE: Río Daule, con ciento diecinueve metros con treinta centímetros (119.30 mts); POR EL SUR: Carretera con cero metros (0.00 mts); POR EL ESTE: Urb. La Perla con seiscientos diecisiete metros con noventa y dos centímetros (617.92 mts); POR EL OESTE: C. Pública (Puente Gquil - Daule) con quinientos ochenta y tres metros con diecisiete centímetros (583.17 mts). Medidas y linderos que arrojan un área o superficie total de treinta y un mil setecientos treinta y un metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (31,731.72 m2). El inmueble se encuentra identificado con el catastro municipal con código catastral número cero cuatro ocho- cero cuatro tres cuatro- cero cer dos- cero- cero- uno (048-0434-002-0-0-0-1) (en adelante, "LOTE DOS"). CLÁUSULA TERCERA: DECLARACIÓN DE VOLUNTAD PARA ACTUALIZACION DE DATOS.- TRES.UNO.- Con los antecedentes expuestos, la "PARTE DECLARANTE" por medio del presente instrumento, en virtud de lo establecido en los artículos ocho y veintiuno de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos consigna la información del proceder a realizar la presente actualización de datos respecto a la actualización de linderos y dimensiones del LOTE DOS de su propiedad [...]"</p>		
Partes:	Titular	0993370005001	FIDEICOMISO BRISAS 2 GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	9204	2022/may./09	7116	7116
Propiedades	6984	2023/abr./05	7116	7116
Tomos Separados	5	2025/feb./25	7116	7116
Tomos Separados	17	2025/abr./15	7116	7116

No.	Fecha	Tomos Separados	APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN
No. 2	2025/abr./15	Tomos Separados	APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN
Tomos:	1		
No. Inscripción:	17		
No. Repertorio:	15680		

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago:
Valor: \$ 17,63





Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2025/abr./10 -
Observación:

Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e), suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudes Administradora de Fondos y Fideicomisos, que a su vez es representante legal del Fideicomiso Brisas 2. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2024-137 de fecha 27 de septiembre de 2024, suscrita por el Abg. Felipe Cabezas - Klaere, Delegado del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: “[...] RESUELVE: APROBAR: el Proyecto Urbanístico e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto “Brisas de la Perla 2, Etapa 3”, ubicada en el Km. 1.6 de la vía Terminal Terrestre -Pascuales (Av. Santa Narcisa de Jesús Martillo Morán), solicitada por los señores Ing. Guillermo José Ortega Chiriboga, Gerente General de la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., Apoderada Especial del Fideicomiso Brisas 2, e Ing. Maria Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto [...]” \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico “Brisas de la Perla 2, Etapa 3”. \n\n Documentos protocolizados el 10 de abril de 2025, por la Ab. Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:	Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Propietario	0993370005001	FIDEICOMISO BRISAS 2	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	9204	2022/may./09	52	52
Propiedades	6984	2023/abr./05	52	52

No. 3	2025/feb./25	Tomos Separados	APROBACIÓN DE URBANIZACIÓN	
Tomo:	1			
No. Inscripción:	5			
No. Repertorio:	4297			
Cantón:	Guayaquil			
Origen:	Notaría Vigésima Tercera			
Oficio:	-			
Esc./Pro./Res.:	2025/ene./31 -			
Observación:	Se subsana la causa de la negativa en virtud de que se adjunta el Plano del proyecto urbanístico “Brisas de la Perla 2, Etapa 1” de manera legible. \n\n Se practica este asiento de inscripción con sustento en los siguientes documentos: \n\n 1.- Petición dirigida al Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil (e) suscrita por el Abg. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía Laude S.A. Laudes Administradora de Fondos y Fideicomisos. \n\n 2.- Resolución No. SMG-DAG-2024-115 de fecha 08 de agosto de 2024, suscrita por el Abg. Felipe Cabezas-Klaere, Delegado del Alcalde de Guayaquil, mediante la cual se indica lo siguiente: “[...] RESUELVE: APROBAR: el Proyecto Urbanístico			

Solicitante:
 RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
 INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

e Inicio de Obras de Infraestructura Urbanística del Proyecto "Brisas de la Perla 2", Etapa 1, ubicada en el km. 1.6 de la vía Terminal Terrestre – Pascuales (Av. Santa Narcisca de Jesús Martillo Morán), solicitada por los señores Ing. Guillermo Ortega Chiriboga, gerente General de la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., Apoderada Especial del Fideicomiso Brisas 2, e Ing. Maria Eugenia Ronquillo, Responsable Técnico del Proyecto [...]. \n\n 3.- Plano del proyecto urbanístico "Brisas de la Perla 2, Etapa 1". \n\n Documentos protocolizados el 31 de enero de 2025, por la Ab. Maria Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Propietario	0993370005001	FIDEICOMISO BRISAS 2	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	9204	2022/may./09	5	7
Propiedades	6984	2023/abr./05	5	7
Negativas	786	2025/feb./11	5	7

No. 4 2023/abr./05 Propiedades ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES

Tomo: 15
No. Inscripción: 6984
No. Repertorio: 14973
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Tercera
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2023/mar./28 - 20230901023P01220
Observación: ACTUALIZACION DE DATOS REGISTRALES: ELEMENTO INMUEBLE: LINDEROS, MEDIDAS Y SUPERFICIE."CLAUSULA TERCERA: DECLARACIÓN DE VOLUNTAD PARA ACTUALIZACION DE DATOS REGISTRALES. -Con los antecedentes expuestos, el "FIDEICOMISO BRISAS 2", por medio del presente instrumento, en virtud de lo establecido en la cláusula DOS.TRES que antecede, particular y señaladamente con sustento en el oficio DECAM- CAT- DOS MIL VEINTITRÉS- CERO CUATRO NUEVE OCHO SEIS (DECAM- CAT- 2023- 04986), de fecha 28 de febrero de dos mil veintitrés, y los artículos ocho y veintiuno de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos consigna la información del proceder a realizar la presente actualización de datos de la información catastral del predio con el código catastral municipal número cuatro ocho- cero cuatro tres cuatro- cero cero dos- cero- cero-cero (18-0434-002-0-0-0)."

Partes: Propietario 0993370005001 FIDEICOMISO BRISAS 2 GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	9204	2022/may./09	7028	7028

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago:
Valor: \$ 17,63

Pag.: 4 de 40





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**



No. 5	2022/may./09	Propiedades	FIDEICOMISO MERCANTIL
-------	--------------	-------------	-----------------------

Tomo: 20
No. Inscripción: 9204
No. Repertorio: 23593
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Sexta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2022/feb./10 -

Observación: CLÁUSULA SÉPTIMA.- OBJETO DEL FIDEICOMISO: El presente contrato tiene como objeto la constitución de un patrimonio autónomo que permita a el "FIDEICOMISO" por la interpuesta persona de "LA FIDUCIARIA" y como tal Representante Legal, la administración del "BIEN" a ser aportado al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento, y los que se aporten en el futuro o se adquieran posteriormente. También podrá y deberá celebrar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para comprar, vender, adquirir, aportar a título de fideicomiso mercantil, ceder, transferir, preñar, hipotecar, dar en dación en pago los bienes del patrimonio autónomo, otorgar garantías a favor de "LA CONSTITUYENTE" y/o "LA BENEFICIARIA", que solicite. Dichas gestiones serán comunicadas mediante cartas de instrucción a "LA FIDUCIARIA". Las instrucciones son dadas por "LA BENEFICIARIA", sin perjuicio de aquellas instrucciones que consten en el presente instrumento. "LA BENEFICIARIA" podrá y deberá cuando sea necesario dar las instrucciones correspondientes a "LA FIDUCIARIA". El objeto del fideicomiso no incluye, en ningún caso, la promoción inmobiliaria ni la construcción de inmuebles para su comercialización. El presente fideicomiso no desarrollará ninguna actividad empresarial, ni operará ningún negocio en marcha y no realizará actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, ni de prestación de servicios. Sin perjuicio de lo anterior, el presente fideicomiso podrá recibir en calidad de aporte, o podrá adquirir bajo cualquier título, bienes inmuebles, en los cuales "LA CONSTITUYENTE" y/o "LA BENEFICIARIA" podrá desarrollar directamente y bajo su exclusiva responsabilidad, uno o varios proyecto(s) inmobiliario (s), de conformidad con la legislación vigente que regula el funcionamiento de compañías que realizan actividad inmobiliaria. Se hace énfasis que el o los proyecto (s) inmobiliarios que se pudieran desarrollar en bienes inmuebles de propiedad de "EL FIDEICOMISO", no serán ejecutados, ni promocionados ni publicitados por el presente patrimonio autónomo, ya que dichos proyectos inmobiliarios serán ejecutados directamente por "LA CONSTITUYENTE" y/o "LA BENEFICIARIA" bajo su exclusiva responsabilidad. Adicionalmente, el presente fideicomiso no recibirá fondos provenientes de contratos de reservas, promesas de compraventa, o compraventas con clientes que pudiese celebrar "LA CONSTITUYENTE" bajo su exclusiva responsabilidad. CLÁUSULA DECIMA CUARTA.- DURACION: El presente contrato tendrá el plazo requerido para el cumplimiento total y cabal de su objeto y de las instrucciones impartidas en el mismo, sin que pueda exceder del máximo fijado en la Ley.

Partes:	Constituyente y Beneficiario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	GUAYAQUIL
	Adquirente	0993370005001	FIDEICOMISO BRISAS 2	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15206	2020/nov./27	9557	9558
Propiedades	1637	2021/ene./28	9557	9558

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
 No. de Solicitud: 20039052
 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

6001

2021/abr./07

9557

9558

No. 5 2022/feb./23

Negativas

TRANSFERENCIA - DE DOMINIO

Tomo: 5
No. Inscripción: 1167
No. Repertorio: 8532
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Sexta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2022/feb./10 -

Observación: NEGATIVA.- EL Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil con sustento en la anotación efectuada en el libro Repertorio con el número 8532-2022, respecto al documento digitalizado que se refiere a la Transferencia de Dominio que hace PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. a favor del FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y TENENCIA DE BIENES DENOMINADO FIDEICOMISO BRISAS 2, mediante escritura pública autorizada el 10 de febrero de 2022 por la abogada Olga Bandeón Martínez, Notaría Sexta del cantón Guayaquil, que tiene como objeto obtener la tradición del derecho de dominio sobre el Solar y edificación 2 manzana 434, ubicado en el camino a Fenacopar, antes Solfo o Maria Rosita, parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui), identificado con código catastral 48-0434-002-0-0-0, y con la matrícula inmobiliaria 190316; y, de acuerdo con el resultado de la calificación registral, procede a emitir el siguiente pronunciamiento: 1.- La Ley de Registro en el Art. 11 letra a) ha establecido como regla general que el Registrador de la Propiedad debe inscribir los títulos, documentos, instrumentos y demás actos y contratos que la Ley exige o permite su inscripción; y, como excepción, la obligación de negar la inscripción cuando encontrare algún motivo que se encuadre en una de las causales previstas en el Art. 11 letra a) números del 1 al 6 y en el Art. 12 de la Ley de Registro, debiendo para tal efecto justificar la no inscripción mediante una negativa fundamentada y motivada, con aplicación del derecho (Constitución y la ley) en la calificación efectuada en relación al continente, o sea, al instrumento o documento que contiene el acto inscribible; en cuanto al contenido, esto es, al acto o contrato, acto administrativo o mandato judicial; y, de acuerdo a lo que aparezca de los asientos registrales que conforman la historia de dominio o el tracto sucesivo del inmueble; así como en consideración a los elementos de la publicidad registral, a saber: el inmueble, el titular, derecho inscribible, título causal, es decir, el acto o contrato, el asiento registral, y los gravámenes e interdicciones, en la forma que lo prescriben los artículos 16, 17 y 18 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. 2.- En el presente caso el acto jurídico anotado en el libro Repertorio (que fija la competencia del Registrador para la calificación, según el documento presentado) corresponde a un "Aporte a Fideicomiso Mercantil", el cual debería aparecer estipulado en el documento notarial presentado en archivo digitalizado; pues el contenido se refiere a la constitución de fideicomiso mercantil, acto que está disponible en la plataforma de la Empresa como "Fideicomiso Mercantil". 3.- De acuerdo con la calificación del instrumento presentado, específicamente en la cláusula cuarta consta la siguiente: "Fideicomiso Mercantil y Patrimonio Autónomo. Se constituye el FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y TENENCIA DE BIENES DENOMINADO FIDEICOMISO BRISAS 2 el cual consiste en un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos del constituyente, de la fiduciaria, del beneficiario, de los promitentes compradores y/o compradores o de terceros en general. [...]" 4.- Es necesario señalar que el acto de "Fideicomiso Mercantil" está reservado para el caso del acto constitutivo del fideicomiso mercantil, hacia el cual se transfiere el dominio de un inmueble por parte del constituyente, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 109 de la Ley de Mercado de Valores. 5.- En tanto que el acto "Transferencia de dominio a Fideicomiso

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago:
Valor: \$ 17,63

Pag.: 6 de 40





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**



Mercantil" está referido para el caso que ya tenga existencia jurídica el Fideicomiso mercantil receptor del dominio de un bien inmueble a título a aporte de un constituyente adherente o de un aportante, tal como se desprende del Art. 115 incisos 3 y 5 de la Ley de Mercado y Valores. EN CONCLUSIÓN, por existir contradicción entre el acto que aparece anotado en el libro repertorio como Transferencia de Dominio y el acto estipulado en el documento notarial presentado específicamente en la cláusula cuarta, que se refiere a la constitución del FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y TENENCIA DE BIENES DENOMINADO FIDEICOMISO BRISAS 2, no procede su inscripción, mientras no se anote en el libro repertorio el contrato de Fideicomiso Mercantil la ordenanza Municipal, publicada en la Gaceta Municipal No. 26 del 18 de septiembre de 2020 y en la edición especial del Registro Oficial 1047 del 21 de septiembre de 2020. , por lo que previamente se debe satisfacer el arancel correspondiente, de conformidad con lo que establece. Por la consideración expuesta, al amparo del artículo 11 letra a) número 4 de la Ley de Registro, se niega a inscribir el contrato de Transferencia de Dominio que hace PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. a favor del FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION Y TENENCIA DE BIENES DENOMINADO FIDEICOMISO BRISAS 2, mediante escritura pública autorizada el 10 de febrero de 2022 por la abogada Olga Bandeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, que tiene como objeto obtener la tradición del derecho de dominio sobre el Solar y edificación 2 manzana 434, ubicado en el camino a Fenacopar, antes Solfo o Maria Rosita, parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui), identificado con código catastral 48-0434-002-0-0-0, y con la matrícula inmobiliaria 190316. Como consecuencia de la negativa fundamentada por disposición del artículo 13 de la Ley de Registro se ha efectuado la anotación provisional en el libro repertorio con el número 8532-2022, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de dos meses, expuesto a CADUCIDAD por el transcurso del tiempo, los peticionarios deberán subsanar la causa que ha impedido practicar la inscripción, o acudir al juez competente en la forma que lo establece el Art. 11 párrafo 10 de la misma Ley. Guayaquil, 23 de febrero de 2022.- El Registrador de la Propiedad de Guayaquil..

Partes:

Tradente	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	GUAYAQUIL
Adquirente	0993370005001	FIDEICOMISO BRISAS 2	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15206	2020/nov./27	2075	2076
Propiedades	1637	2021/ene./28	2075	2076

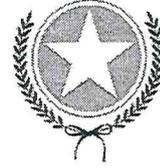
No. 7	2021/abr./07	Propiedades	RECTIFICACIÓN - Y AMPLIACIÓN
Tomo:	13		
No. Inscripción:	6001		
No. Repertorio:	11121		
Cantón:	Guayaquil		
Origen:	Notaría Quincuagésima Octava		
Oficio:	-		
Esc./Pro./Res.:	2021/mar./29 -		
Observación:	CLÁUSULA TERCERA: AMPLIACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIAS SOBRE CUOTAS DE UN INMUEBLE.- TRES.		

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE.

UNO.- EN RELACIÓN A LA CUOTA DE LA ESTIRPE DE FAUSTO CESAR PINELA HERNANDEZ.- Por lo expuesto en los numerales DOS. DOS Y DOS. TRES., las partes concurrentes en la cláusula primera de la presente escritura pública, han acordado ampliar y rectificar el contrato de compraventa de derechos y acciones hereditarios sobre la cuota de Fausto Celso Pinela Hernandez, siendo integrada la lista corregida de los vendedores con los concurrentes; Guillermina Pinela Pinela, Sixto Justo Pinela Pinela, Gladys Guillermina Pinela Alvarado, Mireya Alexandra Pinela Cervantes, Mónica Geoconda Pinela Torres, Lucia Fernanda Pinela Torres, Rosa Yadira Pinela Torres, Teodoro Javier Pinela Reyes, Marisol del Rocío Pinela Abad, Maria Lucilla Pinela Abad, Luisa Verónica Pinela Cervantes, Jorge Catalino Pinela Pinela, Perfecto Enrique Pinela Pinela, Santa Mariana Pinela Pinela, Clara Susana Pinela Pinela, Zoila Rosario Pinela Pinela, Erika Yessenia Pinela Abad, Rosa Johanna Pinela Abad y Marcia Isabel Pinela Abad, quienes transfieren sus derechos y acciones a PROZONAS. Se mantiene el precio de DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 250.000,00) establecido en la cláusula cuarta de la escritura pública de compraventa de derechos y acciones hereditarios instrumentada en la Notaria Quincuagésima Quinta del cantón Guayaquil, a cargo del abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, del catorce de enero de dos mil veintiuno, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, de fecha veintiocho de enero de dos mil veintiuno, por la cuota de la estirpe, de Fausto Celso Pinela Hernandez, pero su distribución será conforme a lo que se indica más adelante. TRES. DOS.- EN RELACIÓN A LA MEDIA CUOTA DE LA ESTIRPE DE JUAN BAUTISTA PINELA ACOSTA.- En cuanto a la venta de los derechos y acciones Gladys Guillermina Pinela Pinela, en calidad de heredera -en media cuota- del extinto Juan Bautista Pinela Acosta, el precio de CIENTO VEINTICINCO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 125.000,00), la compraventa y el precio se confirman, así como todo lo que consta en la citada escritura de compraventa del catorce de enero de dos mil veintiuno, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, de fecha veintiocho de enero de dos mil veintiuno, sin modificación alguna. Las señoras Gladys Guillermina Pinela Pinela, ya recibió la cuarta parte de este precio, TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 31.250,00). A la inscripción de esta escritura pública recibirá una segunda cuota de TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 31.250,00). Contra la verificación de la desocupación, recibirá SESENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 62.500,00) restantes.

Partes:

Aclarante	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.		GUAYAQUIL
Aclarante	0900793225	PINELA ALVARADO SIXTO JUSTO	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Aclarante	0905055190	PINELA PINELA GUILLERMINA	VIUDO	GUAYAQUIL
Aclarante	0905861720	PINELA PINELA GLADYS GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0908011463	PINELA PINELA REINA ISABEL	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0908845100	PINELA PINELA JORGE CATALINO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0911782076	PINELA REYES TEODORO JAVIER	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0911984326	PINELA PINELA MARIA LUISA	CASADO (*)	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago:
Valor: \$ 17,63

Pag.: 8 de 40





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**



Aclarante	0911984334	PINELA PINELA MARTHA GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0911992279	PINELA PINELA VICENTE RAMON	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
Aclarante	0913154258	PINELA PINELA CLARA SUSANA	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
Aclarante	0913893780	PINELA PINELA FRANKLIN ELIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0914010350	PINELA ABAD ERIKA YESSENIA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0914500665	PINELA PINELA SANTA MARIANA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0915986095	PINELA ABAD MARIA LUCILA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0916804479	PINELA CERVANTES LUISA VERONICA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0917182305	PINELA TORRES MONICA GEOCONDA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0917426785	PINELA ABAD MARISOL DEL ROCIO	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Aclarante	0918663782	PINELA SANCHEZ DANIEL GREGORIO	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
Aclarante	0919438614	PINELA PINELA ZOILA ROSARIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0919635888	PINELA PINELA PERFECTO ENRIQUE	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
Aclarante	0920449352	PINELA ABAD ROSA JOHANNA	CASADO (*)	EL EMPALME
Aclarante	0922191200	PINELA SANCHEZ PATRICIA MAGDALENA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0922191226	PINELA SANCHEZ YESSICA MANUELA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	0922324595	PINELA TORRES LUCILA FERNANDA	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Aclarante	0922324603	PINELA TORRES ROSA YADIRA	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Aclarante	0922488077	PINELA ABAD MARCIA ISABEL	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Aclarante	0922575857	PINELA CERVANTES MIREYA ALEXANDRA	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Aclarante	1202182315	PINELA ALVARADO GLADYS GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Aclarante	1205618687	PINELA SANCHEZ JAZMIN ELIZABETH	CASADO (*)	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago: \$ 17,63





Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	15206	2020/nov./27	6165	6166
Propiedades	1637	2021/ene./28	6165	6166

No. 8 2021/feb./17 Propiedades POSESIÓN EFECTIVA

Tomo:	6				
No. Inscripción:	2732				
No. Repertorio:	5031				
Cantón:	Guayaquil				
Origen:	Notaría Quincuagésima Quinta				
Oficio:	-				
Esc./Pro./Res.:	2021/feb./11 -				
Observación:					
Partes:					
	Autoridad Competente	900000000267931	NOTARIO QUINCUAGESIMO QUINTO DEL CANTON GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
	Herederos	0900793225	PINELA ALVARADO SIXTO JUSTO	CASADO (*)	GUAYAQUIL
	Causante Transmitido	0904603321	PINELA ALVARADO PERFECTO BENANCIO	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
	Herederos por Transmisión	0908845100	PINELA PINELA JORGE CATALINO	SOLTERO	GUAYAQUIL
	Causante	0910702786	PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO	CASADO (*)	GUAYAQUIL
	Herederos por Representación	0911782076	PINELA REYES TEODORO JAVIER	SOLTERO	GUAYAQUIL
	Herederos Transmitidos	0913154258	PINELA PINELA CLARA SUSANA	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
	Herederos Transmitidos	0914010350	PINELA ABAD ERIKA YESSENIA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	Herederos por Transmisión	0914500665	PINELA PINELA SANTA MARIANA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	Herederos por Representación	0915986095	PINELA ABAD MARIA LUCILA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	Herederos por Representación	0916804479	PINELA CERVANTES	SOLTERO	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**



		LUISA VERONICA		
Herederor por Representación	0917182305	PINELA TORRES MONICA GEOCONDA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Herederor por Representación	0917426785	PINELA ABAD MARISOL DEL ROCIO	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Herederor Transmitido	0919438614	PINELA PINELA ZOILA ROSARIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Herederor por Transmisión	0919635888	PINELA PINELA PERFECTO ENRIQUE	SOLTERO	GUAYAQUIL
Herederor Transmitido	0920449352	PINELA ABAD ROSA JOHANNA	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Herederor por Representación	0922324595	PINELA TORRES LUCILA FERNANDA	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Herederor por Representación	0922324603	PINELA TORRES ROSA YADIRA	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Herederor por Transmisión	0922488077	PINELA ABAD MARCIA ISABEL	SOLTERO	GUAYAQUIL
Herederor por Representación	0922575857	PINELA CERVANTES MIREYA ALEXANDRA	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Causante Representado	1101608212	PINELA ALVARADO OCTAVIO FERNANDO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Herederor	1202182315	PINELA ALVARADO GLADYS GUILLERMINA	SOLTERO	EL EMPALME

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	2797	2798

No. 9	2021/ene./28	Propiedades	COMPRAVENTA - VENTA DE CUOTA	
Tomo:	4			
No. Inscripción:	1637			
No. Repertorio:	2805			
Cantón:	Guayaquil			
Origen:	Notaría Quincuagésima Quinta			
Oficio:	-			

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Esc./Pro./Res.:

2021/ene./14 -

Observación:

OBJETO DE LA VENTA Los señores María Luisa Pinela Pinela, Franklin Elio Pinela Pinela, Martha Guillermina Pinela Pinela, Reina Isabel Pinela Pinela, Vicente Ramón Pinela Pinela, Yéssica Manuelas Pinela Sánchez, Patricia Magdalena Pinela Sánchez, Jazmín Elizabeth Pinela Sánchez y Daniel Gregorio Pinela Sánchez, en su calidad de heredero del extinto Fausto Celso Pinela Hernández, venden sus derechos y acciones hereditarias, que mantiene respecto a una cuota del bien inmueble materia de este contrato; y, la señora Gladys Guillermina Pinela Pinela, en calidad de heredera del fallecido Juan Bautista Pinela Acosta, vende sus derechos y acciones hereditarias, que mantiene respecto a media cuota del mismo bien inmueble a favor de la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., representada por el señor Guillermo José Ortega Chiriboga, en calidad de Gerente General. Es decir, que, por el presente instrumento, "LOS VENDEDORES" transfieren a favor de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. los derechos y acciones hereditarias que mantienen sobre el lote de terreno número DOS, conocido como Solfo o María Rosita, ubicado en la manzana número 434, en la parroquia Pascuales urbano (antes parte de la parroquia Tarqui), de esta ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, que representan UNA CUOTA Y MEDIA del mismo, y son la totalidad de lo que puede disponer, las partes dejan constancia que la presente compraventa se realiza en relación a la parte no afectada por la resolución emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad de Guayaquil, que declaró de Utilidad Pública con fines de expropiación a una parte del inmueble; esto es, únicamente respecto al área de cincuenta y seis mil ciento cincuenta y tres metros cuadrados con seis decímetros cuadrados (56.153,06 m2).

Partes:

Comprador	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.		GUAYAQUIL
Vendedor	0905861720	PINELA PINELA GLADYS GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Vendedor	0908011463	PINELA PINELA REINA ISABEL	SOLTERO	GUAYAQUIL
Vendedor	0911984326	PINELA PINELA MARIA LUISA	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Vendedor	0911984334	PINELA PINELA MARTHA GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Vendedor	0911992279	PINELA PINELA VICENTE RAMON	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0913893780	PINELA PINELA FRANKLIN ELIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Vendedor	0918663782	PINELA SANCHEZ DANIEL GREGORIO	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0922191200	PINELA SANCHEZ PATRICIA MAGDALENA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Vendedor	0922191226	PINELA SANCHEZ YESSICA MANUELA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Vendedor	1205618687	PINELA SANCHEZ JAZMIN ELIZABETH	CASADO (*)	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
-------	-----------------	----------------	---------------	-------------

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago: \$ 17,63
Valor:





Propiedades	2954	1994/may./04	1677	1678
Propiedades	21926	2014/nov./10	1677	1678
Propiedades	22128	2014/nov./11	1677	1678
Propiedades	11778	2016/jul./21	1677	1678
Propiedades	7195	2017/may./10	1677	1678

No. 10 2020/nov./27 Propiedades COMPRAVENTA - VENTA DE CUOTA

Tomo: 46
No. Inscripción: 15206
No. Repertorio: 28786
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Quincuagésima Quinta
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2020/nov./10 -

Observación: OBJETO DE LA VENTA Los copropietarios Juan Regino Pinela Pinela, Natividad Francisca Pinela Pinela, Nicolás Emiliano Pinela Pinela y Miguel Eladio Pinela Alvarado este acompañado de su cónyuge la señora Dominga Inocenta Andrade Bayona dan en venta real y enajenación perpetua sus cuotas de propiedad que mantienen respecto del bien inmueble materia de este contrato; y, el señor Agapito Perfecto Pinela Pinela, en calidad de heredero de su fallecido padre Juan Bautista Pinela Acosta, vende sus derechos y acciones hereditarios, que mantiene respecto al mismo bien inmueble, a favor de la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A., representada por el señor Guillermo José Ortega Chiriboga, en calidad de Gerente General. Es decir, que, por el presente instrumento, "LOS VENDEDORES" transfieren a favor de PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. CUATRO CUOTAS Y MEDIAS, de los derechos de propiedad sobre el lote de terreno número DOS, conocido dejando constancia que la presente compraventa se realiza en relación a la parte no afectada por la resolución emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Municipalidad de Guayaquil, que declaró de Utilidad Pública con fines de expropiación a una parte del inmueble.

Partes:				
Comprador	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.		GUAYAQUIL
Vendedor	0905837142	PINELA PINELA NATIBIDAD FRANCISCA	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0908720543	ANDRADE BAYONA DOMINGA INOCENTA	CASADO	GUAYAQUIL
Vendedor	0908725336	PINELA PINELA NICOLAS EMILIANO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Vendedor	0911766269	PINELA PINELA JUAN REGINO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Vendedor	0912598067	PINELA PINELA AGAPITO PERFECTO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Vendedor	1200949376	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO	CASADO	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	22545	22546
Propiedades	21926	2014/nov./10	22545	22546

No. 11 2020/jul./16 Gravámenes CANCELACIÓN - DE INSCRIPCIÓN

Tomo:	32
No. Inscripción:	8977
No. Repertorio:	12289
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Oficio:	2020/jul./02 - SMG-2020-6384
Esc./Pro./Res.:	2020/jun./22 - Resol. No. 018-2020-AP

Observación: Se practica la inscripción con sustento en los documentos siguientes que se guardan: 1.- Copia de la Resolución No. 018-2020-AP de fecha 22 de junio del 2020, mediante la cual resuelve: PRIMERO.- DEJAR SIN EFECTO LA RESOLUCIÓN No. 02-2019-AP que contiene EL ANUNCIO DEL PROYECTO del "Programa Habitacional Municipal Mucho Lote 3", en virtud de que los valores de los lotes medianeros que resultarían de la ejecución del mencionado proyecto estarían fuera del objetivo del interés social sobre el cual ha trabajado esta Corporación Municipal según memorando UELS-2019-153 del 12 de junio del 2019. SEGUNDO. - DISPONER LA PUBLICACIÓN de esta resolución en un diario de amplia circulación en la ciudad de Guayaquil y en la página electrónica de esta Municipalidad de Guayaquil. TERCERO. - DISPONER LA NOTIFICACIÓN DE ESTA RESOLUCIÓN a los propietarios de los predios Nos. 8-0434-02 de propiedad de Pinela Alvarado Miguel Eladio, Hdros de Pinela Hernández Fausto -celso, Pinela Pinela Nicolás Emiliano, Pinela Pinela Juan Regino, Pinela Acosta Juan Bautista y Pinela Pinela Natividad Francisca, como también al Director de Control de Edificaciones, Catastro, Avalúos y Control Meneros y al Registrador de la Propiedad de Guayaquil. 2. Oficio SMG-2020-6384 de fecha 2 de julio de 2020.

Partes:				
Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
Afectado (a)	0905837142	PINELA PINELA NATIBIDAD FRANCISCA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0905861720	PINELA PINELA GLADYS GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0908011463	PINELA PINELA REINA ISABEL	SOLTERO	GUAYAQUIL
Propietario	0908725336	PINELA PINELA NICOLAS EMILIANO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Propietario	0911766269	PINELA PINELA JUAN REGINO	SOLTERO	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**



Afectado (a)	0911984326	PINELA PINELA MARIA LUISA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911984334	PINELA PINELA MARTHA GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911992279	PINELA PINELA VICENTE RAMON	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0912598067	PINELA PINELA AGAPITO PERFECTO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0913893780	PINELA PINELA FRANKLIN ELIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0918663782	PINELA SANCHEZ DANIEL GREGORIO	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0922191200	PINELA SANCHEZ PATRICIA MAGDALENA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0922191226	PINELA SANCHEZ YESSICA MANUELA	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Afectado (a)	1205618687	PINELA SANCHEZ JAZMIN ELIZABETH	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Afectado (a)	900000000287900	HEREDEROS DE PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Propietario	900000000293494	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO	SOLTERO	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	15598	15599
Propiedades	21926	2014/nov./10	15598	15599
Propiedades	22128	2014/nov./11	15598	15599
Propiedades	11778	2016/jul./21	15598	15599
Propiedades	7195	2017/may./10	15598	15599
Gravámenes	9750	2019/may./27	15598	15599

No. 12	2019/may./27	Gravámenes	ANUNCIO DE PROYECTO
Tomo:	41		
No. Inscripción:	9750		
No. Repertorio:	14600		
Cantón:	Guayaquil		
Origen:	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal		
Oficio:	2019/may./02 - SMG-2019-5673		

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





2019/abr./30 - 02-2019-AP

Se practica la inscripción con sustento en los documentos que se guardan que se refieren a lo siguiente: 1.- Oficio No. SMG-2019-5673 de fecha 02 de mayo de 2019. 2.- Copia de la Resolución No. 02-2019-AP de fecha 02 de mayo de 2019, suscrita por el Arq. José Miguel Rubio Jaén, Director de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, como Delegado del Alcalde Guayaquil, en la que se resuelve: PRIMERO. - REALIZAR EL ANUNCIO DEL PROYECTO, respecto del "Programa Habitacional Municipal Mucho Lote 3", cuya área de influencia es el predio identificado con el código catastral Nro. 48-0434-002, y su plazo de inicio de obra es la definida por la Dirección Unidad Ejecutora Lotes con Servicio, dividido en etapas, cuyo tiempo total estimado es de 450 días. Este anuncio del proyecto permitirá fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de las obras a ejecutarse al valor de la fecha de este anuncio público. TERCERO. - DISPONER LA NOTIFICACIÓN DE ESTE ANUNCIO a los propietarios del predio necesario para la ejecución del proyecto: con el código catastral 48-0434-002 Pinela Alvarado Miguel Eladio, Hdros. de Pinela Hernández Fausto Celso; Pinela Pinela Nicolás Emiliano, Pinela Pinela Juan Regino, Pinela Acosta Juan Bautista y Pinela Pinela Natividad Francisca; y, a los propietarios de las diez edificaciones existentes en áreas de propiedad municipal, los cuales son: Pinela Arreaga Domingo Eugenio, Pinela Villafuerte Félix, Alvarado Alejandro, Pinela Marcelo, Pinela Gladys, Pinela Floida, Pinela Santos, Pinela Pinela Agapito Perfecto, Pinela Mariano, Zambrano Angela; y, a los propietarios de las quince edificaciones existente que se encuentran dentro del predio signado con el código catastral Nro. 48-0434-002, las cuales son: Pinela Arreaga Fausto Adriano, Pinela Pinela Fausto Esperanza, Pinela Susana, Pinela Olga, Pinela Natividad, Pinela Santa, Plaza Armando, Pinela Vicente, Pinela Franklin, Pinela José, Pinela Vanessa, Plaza Miguel, Pinela Reina, Altar, Iglesia.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
Afectado (a)	0905861720	PINELA PINELA GLADYS GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0908011463	PINELA PINELA REINA ISABEL	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0908725336	PINELA PINELA NICOLAS EMILIANO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911187649	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911766269	PINELA PINELA JUAN REGINO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911984326	PINELA PINELA MARIA LUISA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911984334	PINELA PINELA MARTHA GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911992279	PINELA PINELA VICENTE RAMON	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0912598067	PINELA PINELA AGAPITO PERFECTO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0913893780	PINELA PINELA	SOLTERO	GUAYAQUIL

Solicitante: RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 20039052
 No. Comprobante de Pago: \$ 17,63
 Valor:





		FRANKLIN ELIO		
Afectado (a)	0918663782	PINELA SANCHEZ DANIEL GREGORIO	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0922191200	PINELA SANCHEZ PATRICIA MAGDALENA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0922191226	PINELA SANCHEZ YESSICA MANUELA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	1205618687	PINELA SANCHEZ JAZMIN ELIZABETH	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	90000000061201	PINELA PINELA NATIVIDAD FRANCISCA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	90000000287900	HEREDEROS DE PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO	SOLTERO	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	20029	20042
Propiedades	21926	2014/nov./10	20029	20042
Propiedades	22128	2014/nov./11	20029	20042
Propiedades	11778	2016/jul./21	20029	20042
Propiedades	7195	2017/may./10	20029	20042

No. 13	2019/abr./18	Prohibiciones de Enajenar	REFORMA DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA	
Tomo:	6			
No. Inscripción:	481			
No. Repertorio:	10097			
Cantón:	Guayaquil			
Origen:	Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil			
Oficio:	2019/mar./27 - SMG-2019-3719			
Esc./Pro./Res.:	2019/mar./27 - Resolución			
Observación:	Consta el Oficio Nro. SMG-2019-3719 de fecha 27 de marzo de 2019 y copia de la resolución dictada por el Alcalde de Guayaquil del 27 de marzo de 2019 que en su parte pertinente RESUELVE: PRIMERO.- DECLARAR DE UTILIDAD PUBLICA CON FINES DE EXPROPIACION A FAVOR DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL (M.I.MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL) los inmuebles de propiedad particular comprometidos parcialmente por el proyecto denominado "SOLUCIÓN VIAL PUENTE GUAYAQUIL - DAULE", cuyas áreas identifican en los informes de valoración que para todos los efectos legales se consideran parte integrante de la presente resolución, y que se anexa. SEGUNDO: DECLARAR LA OCUPACIÓN INMEDIATA EL ÁREA AFECTADA DEL PREDIO IDENTIFICADO CON CODIGO CATASTRAL NO. 48-0434-002 de propiedad de los señores, Juan Regino, Natividad Francisca, Nicolás Emiliano, Agapito Perfecto, Gladys			

Solicitante: RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Guillermina, Franklin Elio, María Luisa, Martha Guillermina, Reina Isabel, Vicente Ramón y Guillermina Pinela Pinela; Daniel Gregorio, Jazmin Elizabeth, Patricia Magdalena, Yessica Manuela Pinela Sánchez; Miguel Eladio Pinela Alvarado; Herederos de Juan Bautista Pinela Acosta y Fausto Celso Pinela Hernández, en virtud de la consignación efectuada el 11 de febrero de 2019 en el marco del Juicio Subjetivo No. 09802-2019-00094 que se sustancia en el Tribunal Contencioso Administrativo con sede en el cantón Guayaquil, en cumplimiento de lo establecido en el inciso primero del artículo 58.1 y en el artículo 58.2.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
Afectado (a)	0905055190	PINELA PINELA GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0905861720	PINELA PINELA GLADYS GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0908011463	PINELA PINELA REINA ISABEL	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0908725336	PINELA PINELA NICOLAS EMILIANO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911187649	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911766269	PINELA PINELA JUAN REGINO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911984326	PINELA PINELA MARIA LUISA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911984334	PINELA PINELA MARTHA GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911992279	PINELA PINELA VICENTE RAMON	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0912598067	PINELA PINELA AGAPITO PERFECTO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0913893780	PINELA PINELA FRANKLIN ELIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0918663782	PINELA SANCHEZ DANIEL GREGORIO	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0922191200	PINELA SANCHEZ PATRICIA MAGDALENA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0922191226	PINELA SANCHEZ YESSICA MANUELA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	1205618687	PINELA SANCHEZ JAZMIN ELIZABETH	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	90000000061201	PINELA PINELA NATIVIDAD	SOLTERO	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago: \$ 17,63
Valor:

Pag.: 18 de 40





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**



FRANCISCA
 HEREDEROS DE
 PINELA ACOSTA SOLTERO GUAYAQUIL
 Afectado (a) 900000000287897
 JUAN BAUTISTA
 HEREDEROS DE
 PINELA HERNANDEZ SOLTERO GUAYAQUIL
 Afectado (a) 900000000287900
 FAUSTO CELSO

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	3147	3162
Propiedades	21926	2014/nov./10	3147	3162
Propiedades	22128	2014/nov./11	3147	3162
Propiedades	11778	2016/jul./21	3147	3162
Propiedades	7195	2017/may./10	3147	3162
Gravámenes	13751	2018/sep./28	3147	3162

No. 14	2018/nov./05	Prohibiciones de Enajenar	DECLARATORIA - DE UTILIDAD PÚBLICA
Tomo:	19		
No. Inscripción:	1448		
No. Repertorio:	30539		
Cantón:	Guayaquil		
Origen:	Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil		
Oficio:	2018/oct./24 - SMG-2018-15949		
Esc./Pro./Res.:	2018/oct./23 - Resolución		
Observación:	Consta el Oficio Nro. SMG-2018-15949 de fecha 24 de octubre de 2018 y copia de la resolución dictada por el Alcalde de Guayaquil del 23 de octubre de 2018 que en su parte pertinente dispone: RESUELVE: PRIMERO.- DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACION A FAVOR DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL (M.I. MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL) los inmuebles de propiedad particular comprometidos parcialmente por el proyecto denominado "SOLUCIÓN VIAL PUENTE GUAYAQUIL - DAULE", cuyas áreas se identifican en los informes de valoración que para todos los efectos legales se consideran parte integrante de la presente solución, y que se anexan. los propietarios y la identificación de los códigos catastrales son los siguientes: Código Catastral: 48-415-001-01. Expropiación: Parcial Área a Expropiar: 8.765,55 metros cuadrados. Propietario: Fideicomiso Mercantil en Garantía denominado en FCME. Código Catastral: 48-415-001-14. Expropiación: Parcial Área a Expropiar: 4.996,43 metros cuadrados. Propietario: Investeam S.A. Código Catastral: 48-415-005-05. Expropiación: Parcial Área a Expropiar: 6.052,16 metros cuadrados. Propietario: Altoversa S.A. Código Catastral: 48-434-002. Expropiación: Parcial Área a Expropiar: 1.115,94 metros cuadrados. Propietarios: Juan Regino, Natividad Francisca, Nicolás Emiliano, Agapito Perfecto, Gladys Guillermina, Franklin Elío, María Luisa, Martha Guillermina, Reina Isabel, Vicente Ramón y Guillermina Pinela Pinela; Daniel Gregorio, Jazmín Elizabeth, Patricia Magdalena, Yessica Manuela Pinela Sánchez; Miguel Eladio Pinela Alvarado; Herederos de Juan Bautista Pinela Acosta y Fausto Celso Pinela Hernández. PREDIO: 48-0434-002.		

Solicitante:
 RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
 INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
 No. de Solicitud: 20039052
 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

PARTE AFECTADA: NORTE: Vértice con 0.00 metros. SUR: Vía con 2.55 metros. ESTE: Solar 1(4) con 158.39 metros. OESTE: Solar particular con 155.94 metros. ÁREA: 1.115,94 metros cuadrados. PARTE RESTANTE NO AFECTADA: NORTE: Río Daule con 140.00 metros. SUR: Vértice con 0.00 metros. ESTE: Solar con 736.72 metros. OESTE: Solar y Puente Guayaquil - Daule con 746.17 metros. ÁREA: 56.153,06 metros cuadrados.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
Afectado (a)	0905861720	PINELA PINELA GLADYS GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0908011463	PINELA PINELA REINA ISABEL	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0908725336	PINELA PINELA NICOLAS EMILIANO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911187649	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911766269	PINELA PINELA JUAN REGINO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911984326	PINELA PINELA MARIA LUISA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911984334	PINELA PINELA MARTHA GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911992279	PINELA PINELA VICENTE RAMON	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0912598067	PINELA PINELA AGAPITO PERFECTO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0913893780	PINELA PINELA FRANKLIN ELIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0918663782	PINELA SANCHEZ DANIEL GREGORIO	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0922191200	PINELA SANCHEZ PATRICIA MAGDALENA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0922191226	PINELA SANCHEZ YESSICA MANUELA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	1205618687	PINELA SANCHEZ JAZMIN ELIZABETH	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	90000000061201	PINELA PINELA NATIVIDAD FRANCISCA		GUAYAQUIL

Referencias:

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago:
Valor: \$ 17,63





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**
TERCERA
POR GUAYAQUIL



Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	9219	9222
Propiedades	21926	2014/nov./10	9219	9222
Propiedades	22128	2014/nov./11	9219	9222
Propiedades	11778	2016/jul./21	9219	9222
Propiedades	7195	2017/may./10	9219	9222
Gravámenes	13751	2018/sep./28	9219	9222

No. 15	2018/sep./28	Gravámenes	ANUNCIO DE PROYECTO
--------	--------------	------------	---------------------

Tomo: 58

No. Inscripción: 13751

No. Repertorio: 25679

Cantón: Guayaquil

Origen: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

Oficio: 2018/sep./17 - SMG-2018-14239

Esc./Pro./Res.: 2018/sep./17 - Resolución Nro. 029-2018-AP

Observación: Se practica la inscripción con sustento en los documentos que se guardan que se refieren a lo siguiente: 1.- Oficio No. SMG-2018-14239 de fecha 17 de septiembre de 2018. 2.- Copia de la Resolución No. 029-2018-AP de fecha 17 de septiembre de 2018, suscrita por el Arq. José Miguel Rubio Jaén, Director de Urbanismo, Avalúos y Ordenamiento Territorial, como Delegado del Alcalde Guayaquil, en la que se resuelve: PRIMERO. - REALIZAR EL ANUNCIO DEL PROYECTO, respecto de la "Solución Vial Puente Guayaquil - Daule", cuya área de influencia son los predios signados con los códigos catastrales Nros. 48-0415-001-01, 48-0434-002, 48-6036-030, 48-0415-001-04 y 48-0415-002-05, y su plazo de inicio en el determinado por la Dirección de Obras Públicas Municipales, el cual está en ejecución. Este anuncio del proyecto permitirá fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de las obras a ejecutarse al valor de la fecha de este anuncio público. TERCERO. - DISPONER LA NOTIFICACIÓN DE ESTE ANUNCIO a los propietarios de los predios necesarios para la ejecución del proyecto: con los códigos catastrales Nros. 48-0415-001-01, Fideicomiso Mercantil en Garantía denominado FCME; 48-0434-002 Pinela Alvarado Miguel Eladio, Hdros. de Pinela Hernández Fausto Celso, Pinela Pinela Nicolás Emiliano, Pinela Pinela Juan Regino, Pinela Acosta Juan Bautista y Pinela Pinela Natividad Francisca; 48-6036-030 M. I. Municipalidad de Guayaquil, 48-0415-001-04 Investeam S.A.; 48-0415-002-05 Altoversa S.A.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
Afectado (a)	0905861720	PINELA PINELA GLADYS GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0908011463	PINELA PINELA REINA ISABEL	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0908725336	PINELA PINELA NICOLAS EMILIANO	SOLTERO	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago: \$ 17,63





Afectado (a)	0911187649	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911766269	PINELA PINELA JUAN REGINO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911984326	PINELA PINELA MARIA LUISA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911984334	PINELA PINELA MARTHA GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911992279	PINELA PINELA VICENTE RAMON	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0912598067	PINELA PINELA AGAPITO PERFECTO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0913893780	PINELA PINELA FRANKLIN ELIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0918663782	PINELA SANCHEZ DANIEL GREGORIO	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0922191200	PINELA SANCHEZ PATRICIA MAGDALENA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0922191226	PINELA SANCHEZ YESSICA MANUELA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	1205618687	PINELA SANCHEZ JAZMIN ELIZABETH	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	900000000061201	PINELA PINELA NATIVIDAD FRANCISCA	SOLTERO	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	28643	28646
Propiedades	21926	2014/nov./10	28643	28646
Propiedades	22128	2014/nov./11	28643	28646
Propiedades	11778	2016/jul./21	28643	28646
Propiedades	7195	2017/may./10	28643	28646

No. 16 2018/sep./27 Prohibiciones de Enajenar CANCELACIÓN - DE DECLARATORIA UTILIDAD PÚBLICA

Tomo:	17
No. Inscripción:	1265
No. Repertorio:	24010
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil
Oficio:	2018/sep./12 - SMG-2018-13709

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**



**MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL**

POB. GUAYAQUIL, 18 DE FEBRERO DE 1820
CANTÓN SEGUNDA TERCERA
GUAYAQUIL

Esc./Pro./Res.: 2018/sep./11 -

Observación:

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
Afectado (a)	900000000227838	FIDEICOMISO MERCANTIL EN GARANTIA DENOMINADO FCME	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	8081	8082
Propiedades	21926	2014/nov./10	8081	8082
Propiedades	22128	2014/nov./11	8081	8082
Propiedades	11778	2016/jul./21	8081	8082
Prohibiciones de Enajenar	76	2017/ene./18	8081	8082

No. 17 2017/may./10 Propiedades POSESIÓN EFECTIVA

Tomo: 32
 No. Inscripción: 7195
 No. Repertorio: 5345
 Cantón: Durán
 Origen: Notaría Segunda
 Oficio: -
 Esc./Pro./Res.: 2017/mar./01 -

Observación: Esta posesión efectiva se concede a favor de Daniel Gregorio, Jazmín Elizabeth, Patricia Magdalena y Yessica Manuela Pinela Sánchez, por derecho de representación de Alejandro Humberto Pinela Pinela en la sucesión de su abuelo Fausto Celso Pinela Hernández.

Partes:

Autoridad Competente	900000000016094	NOTARIO SEGUNDO DEL CANTON DURAN	DURÁN
Causante Representado	0908033491	PINELA PINELA ALEJANDRO HUMBERTO	SOLTERO GUAYAQUIL
Causante	0910702786	PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO	CASADO (*) GUAYAQUIL
Heredero por Representación	0918663782	PINELA SANCHEZ DANIEL GREGORIO	CASADO (*) GUAYAQUIL
Heredero por Representación	0922191200	PINELA SANCHEZ PATRICIA MAGDALENA	SOLTERO GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Herederos por Representación	0922191226	PINELA SANCHEZ YESSICA MANUELA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Herederos por Representación	1205618687	PINELA SANCHEZ JAZMIN ELIZABETH	SOLTERO	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	15989	15990

No. 18	2017/may./10	Negativas	CANCELACIÓN DE NEGATIVA	
Tomo:	14			
No. Inscripción:	3032			
No. Repertorio:	5345			
Cantón:	Durán			
Origen:	Notaría Segunda			
Oficio:	-			
Esc./Pro./Res.:	2017/mar./01 -			
Observación:	Se subsana esta negativa en virtud de haberse incorporado el certificado de defunción del señor Fausto Celso Pinela Hernández quien era copropietario del bien inmueble objeto de esta posesión efectiva.			

Partes:	Autoridad Competente	900000000016094	NOTARIO SEGUNDO DEL CANTON DURAN	DURÁN
	Causante Representado	0908033491	PINELA PINELA ALEJANDRO HUMBERTO	SOLTERO GUAYAQUIL
	Causante	0910702786	PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO	CASADO (*) GUAYAQUIL
	Herederos por Representación	0918663782	PINELA SANCHEZ DANIEL GREGORIO	CASADO (*) GUAYAQUIL
	Herederos por Representación	0922191200	PINELA SANCHEZ PATRICIA MAGDALENA	SOLTERO GUAYAQUIL
	Herederos por Representación	0922191226	PINELA SANCHEZ YESSICA MANUELA	SOLTERO GUAYAQUIL
	Herederos por Representación	1205618687	PINELA SANCHEZ JAZMIN ELIZABETH	SOLTERO GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Negativas	2011	2017/mar./27	10641	10642

No. 19	2017/mar./27	Negativas	POSESIÓN EFECTIVA
--------	--------------	-----------	-------------------

Tomos: 10
No. Inscripción: 2011
No. Repertorio: 5345
Cantón: Durán
Origen: Notaría Segunda
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2017/mar./01 -

Observación: NEGATIVA.- El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil Encargado, se niega a inscribir la Posesión Efectiva de los bienes dejados por el causante Alejandro Humberto Pinela Pinela a favor de Daniel Gregorio, Jazmín Elizabeth, Patricia Magdalena y Yéssica Manuela Pinela Sánchez, según acta notarial extendida el 01 de marzo de 2017 por el doctor Luis Eduardo Cruz Ramos, notario Segundo del cantón Duran, por el motivo siguiente: 1.- De acuerdo a los asientos registrales se ha podido establecer que el dominio del solar y edificación 2 de la manzana 434, ubicado en el camino a Fenacopar, antes Solfo o María Rosita, parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui), que describen en esta Posesión Efectiva fue adquirido en copropiedad por FAUSTO CELSO PINELA HERNÁNDEZ, padre del causante Alejandro Humberto Pinela Pinela, según título de dominio inscrito el 04 de mayo de 1994. 2.- Que en el presente caso se solicita directamente la posesión efectiva de los bienes dejados por Alejandro Humberto Pinela Pinela quien falleció el 3 de marzo de 1997, es decir, primero que su padre Fausto Celso Pinela Hernández, por lo tanto, esta Posesión Efectiva, debe concederse a favor de Daniel Gregorio, Jazmín Elizabeth, Patricia Magdalena y Yessica Manuela Pinela Sánchez, por derecho de representación de Alejandro Humberto Pinela Pinela en la sucesión de su abuelo Fausto Celso Pinela Hernández, de conformidad con lo dispuesto en los artículos Art. 1024 y 1025 del Código Civil. Art. 1024.- Se sucede abintestato, ya por derecho personal, ya por derecho de representación. La representación es una ficción legal en que se supone que una persona tiene el lugar y por consiguiente el grado de parentesco y los derechos hereditarios que tendría su padre o madre, si éste o ésta no quisiese o no pudiese suceder. Se puede representar al padre o madre que, si hubiese querido o podido suceder, habría sucedido por derecho de representación, con la limitación señalada en el Art. 1026. Art. 1025.- Los que suceden por representación heredan en todos los casos por estirpes, es decir, que cualquiera que sea el número de los hijos que representan al padre o madre, toman entre todos, por iguales partes, la herencia o la cuota hereditaria que correspondería al padre o madre representado. 3.- Se debe incorporar copia de la inscripción de defunción de Fausto Celso Pinela Hernández de conformidad con lo dispuesto en el art. 333 del Código civil. Por lo expuesto, amparado en el Artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por no hacerse constar en el acta que los herederos intervienen por derecho de representación de Alejandro Humberto Pinela Pinela en la sucesión de su abuelo Fausto Celso Pinela Hernández; y, por no haberse incorporado copia de la inscripción de defunción de Fausto Celso Pinela Hernández, se niega la inscripción de la Posesión Efectiva de los bienes dejados por el causante Alejandro Humberto Pinela Pinela a favor de Daniel Gregorio, Jazmín Elizabeth, Patricia Magdalena y Yessica Manuela Pinela Sánchez, según acta notarial extendida el 01 de marzo de 2017 por el doctor Luis Eduardo Cruz Ramos, notario Segundo del cantón Guayaquil, tomándose nota en el Repertorio bajo el número 5345-2017, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de dos meses, los peticionarios deberán subsanar los

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago:
Valor: \$ 17,63





motivos expuestos o acudir al juez competente, según lo establece el artículo 13 de la Ley de Registro. Guayaquil 27 de marzo de 2017. El Registrador de la Propiedad del cantón Guayaquil.

Partes:	Autoridad Competente	900000000016094	NOTARIO SEGUNDO DEL CANTON DURAN	DURÁN
	Causante	0908033491	PINELA PINELA ALEJANDRO HUMBERTO	SOLTERO GUAYAQUIL
	Herederos	0918663782	PINELA SANCHEZ DANIEL GREGORIO	CASADO (*) GUAYAQUIL
	Herederos	0922191200	PINELA SANCHEZ PATRICIA MAGDALENA	SOLTERO GUAYAQUIL
	Herederos	0922191226	PINELA SANCHEZ YESSICA MANUELA	SOLTERO GUAYAQUIL
	Herederos	1205618687	PINELA SANCHEZ JAZMIN ELIZABETH	SOLTERO GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	7357	7360

No. 20	2017/mar./21	Negativas	POSESIÓN EFECTIVA
Tomo:	10		
No. Inscripción:	1847		
No. Repertorio:	4953		
Cantón:	Durán		
Origen:	Notaría Segunda		
Oficio:	-		
Esc./Pro./Res.:	2017/ene./20 -		
Observación:	<p>NEGATIVA: La Registradora de la Propiedad del Cantón Guayaquil Encargada, se niega a inscribir el acta de posesión efectiva de los bienes dejados por el causante Fausto Celso Pinela Hernández a favor de Guillermina Pinela Pinela, en calidad de cónyuge sobreviviente, según acta notarial extendida el 20 de febrero del 2017 por el doctor Luis Eduardo Cruz Ramos, notario Segundo del cantón Guayaquil, por lo siguiente: 1.- De acuerdo a los asientos registrales consta inscrita con fecha 21 de julio del 2016, la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante Fausto Celso Pinela Hernández a favor de los señores Reina Isabel, Martha Guillermina, Vicente Ramón, María Luisa y Franklin Elio Pinela Pinela, según acta notarial extendida el 5 de abril de 2016 por la abogada María Esperanza Orellana Obando, Notaría Segunda Suplente del cantón Durán, quienes son HIJOS del causante. La peticionaria actual es cónyuge sobreviviente. 2.- Tratándose de la sucesión intestada tenemos que los llamados a suceder al difunto son únicamente las personas determinadas en el Código Civil en razón al parentesco o filiación en el orden allí establecido, y por último si no lo hubiere, le corresponde suceder al Estado, según lo prescribe el Art. 1023 del Código Civil, que dice: "Art. 1023 Personas llamadas a la sucesión intestada. Son llamados a la sucesión intestada los hijos del difunto, sus ascendientes, sus padres, sus hermanos,, el cónyuge sobreviviente y</p>		

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
 No. de Solicitud: 20039052
 No. Comprobante de Pago: No. de Solicitud
 Valor: \$ 17,63

Pag.: 26 de 40



el Estado." Al respecto, tenemos que en primer lugar la ley llama a la sucesión intestada a los hijos del difunto, sin ninguna distinción, excluyendo a todas las demás personas que pudieran ubicarse en los demás órdenes sucesorios, según así lo prescribe el Art. 1028 del Código Civil, que dice: "Art. 1028.- Primer orden de sucesión. Los hijos excluyen a los demás herederos sin perjuicio de la porción conyugal." En conclusión, en el presente caso, como consta que el causante Fausto Celso Pinela Hernández, dejó como herederos con mejor derecho a sus hijos Reina Isabel; Martha Guillermina; Vicente Ramón; María Luisa; Franklin Elio Pinela Pinela, excluye a la cónyuge sobreviviente. Por lo expuesto, amparado en el Artículo 11 letra a) número 1 de la Ley de Registro, por existir herederos con mejor derecho que son los HIJOS del causante, se niega la inscripción del acta de posesión efectiva de los bienes dejados por el causante Fausto Celso Pinela Hernández a favor de Guillermina Pinela Pinela, en calidad de cónyuge sobreviviente, según acta notarial extendida el 20 de febrero del 2017 por el doctor Luis Eduardo Cruz Ramos, notario Segundo del cantón Guayaquil, tomándose nota en el Repertorio bajo el número 4953-2017, en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de dos meses, los peticionarios deberán subsanar los motivos expuestos o acudir al juez competente, según lo establece el artículo 13 de la Ley de Registro.- Guayaquil, 21 de marzo de 2017.- La Registradora de la Propiedad del Cantón Guayaquil Encargada. Atentamente, Ab. Ángela Páez Murillo Registradora de la Propiedad del cantón Guayaquil Encargada.

Partes:	Autoridad Competente	900000000016094	NOTARIO SEGUNDO DEL CANTON DURAN	DURÁN
	Heredero	0905055190	PINELA PINELA GUILLERMINA	VIUDO GUAYAQUIL
	Causante	0910702786	PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO	CASADO (*) GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Demandas	100	1987/nov./20	6915	6918
Propiedades	2954	1994/may./04	6915	6918
Prohibiciones de Enajenar	76	2017/ene./18	6915	6918

No. 21	2017/feb./24	Negativas	COMPRAVENTA - VENTA DE CUOTA
Tomó:	8		
No. Inscripción:	1353		
No. Repertorio:	3505		
Cantón:	Durán		
Origen:	Notaría Segunda		
Oficio:	-		
Esc./Pro./Res.:	2017/feb./06 -		
Observación:	NEGATIVA.- El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil Encargado, se niega a inscribir la compraventa de cuota que hacen los cónyuges Miguel Eladio Pinela Alvarado y Dominga Inocenta Andrade Bayona a favor de las señoras Reina Isabel, María Luisa y Franklin Elio Pinela Pinela, mediante escritura pública autorizada el 6 de febrero de 2017 por el doctor Luis Eduardo Cruz Ramos, notario Segundo del cantón Durán, que tiene como objeto transferir el dominio de una sexta parte respecto del lote de terreno del genérico		





REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL



No. Inscripción: 76
No. Repertorio: 31742
Cantón: Guayaquil
Origen: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
Oficio: 2016/dic./21 - SMG-2016-23170
Esc./Pro./Res.: 2016/dic./21 - .

Observación: Consta el oficio No. SMG-2016-23170 de fecha 21 de diciembre de 2016 y copia de la resolución dictada en la misma fecha, por el Ab. Jaime Nebot Saadi, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado de Guayaquil, que RESUELVE: PRIMERO. - DECLARAR DE UTILIDAD PÚBLICA CON FINES DE EXPROPIACIÓN A FAVOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL (MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL) los inmuebles identificados con los códigos catastrales Nos. 48-0415-001-01, 48-0415-001-02, 48-0415-001-04 y 48-0434-002-00, parcialmente comprometidos por el proyecto expropiatorio denominado "Puente Guayaquil - Daule", cuya área comprometida se identifica en el informe de valoración que para todos los efectos legales se consideran parte integrante de la presente resolución, y que se anexan. LINDEROS Y MEDIDAS SEGÚN REGISTRO DE LA PROPIEDAD: NORTE: Río Daule, con 140,00 metros. SUR: Carretera, con 2,55 metros. ESTE: Solar Particular, con 800,00 metros. OESTE: Solar Particular, con 807,00 metros. ÁREA : 57.269,00 metros cuadrados. LINDEROS Y MEDIDAS SEGÚN SISTEMA DE CATASTRO: NORTE: Río Daule, con 140,00 metros. SUR: Carretera, con 2,55 metros. ESTE: Solar Particular, con 800,00 metros. OESTE: Solar Particular, con 807,00 metros. ÁREA : 57.269,00 metros cuadrados. PARTE AFECTADA: NORTE: SUR: Carretera, con 2,55 metros. ESTE: Lote # 434-02, con 538.60 metros. OESTE: Solar Particular, con 647.00 metros. ÁREA : 14.863.16 metros cuadrados. PARTE RESTANTE NO AFECTADA: NORTE: Río Daule, con 140,00 metros. SUR: ESTE: Solar Particular, con 720.00 metros. OESTE: Puente Guayaquil-Daule, con 618.57 metros. ÁREA : 42.358.84 metros cuadrados.

Partes:

Autoridad Competente	0960000220001	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
Afectado (a)	0905861720	PINELA PINELA GLADYS GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0908011463	PINELA PINELA REINA ISABEL	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0908725336	PINELA PINELA NICOLAS EMILIANO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911187649	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911766269	PINELA PINELA JUAN REGINO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911984326	PINELA PINELA MARIA LUISA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911984334	PINELA PINELA MARTHA GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0911992279	PINELA PINELA	DIVORCIADO	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago:
Valor: \$ 17,63





REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

		VICENTE RAMON		
Afectado (a)	0912598067	PINELA PINELA AGAPITO PERFECTO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	0913893780	PINELA PINELA FRANKLIN ELIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Afectado (a)	90000000061201	PINELA PINELA NATIVIDAD FRANCISCA	SOLTERO	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	457	460
Propiedades	21926	2014/nov./10	457	460
Propiedades	22128	2014/nov./11	457	460
Propiedades	11778	2016/jul./21	457	460

No. 23	2016/jul./21	Propiedades	POSESIÓN EFECTIVA	
Tomo:	53			
No. Inscripción:	11778			
No. Repertorio:	10576			
Cantón:	Durán			
Origen:	Notaría Segunda			
Oficio:	-			
Esc./Pro./Res.:	2016/abr./05 -			
Observación:				
Partes:				
	Autoridad Competente	900000000016094	NOTARIO SEGUNDO DEL CANTON DURAN	GUAYAQUIL
	Herederero	0908011463	PINELA PINELA REINA ISABEL	SOLTERO GUAYAQUIL
	Causante	0910702786	PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO	CASADO (*) GUAYAQUIL
	Herederero	0911984326	PINELA PINELA MARIA LUISA	SOLTERO GUAYAQUIL
	Herederero	0911984334	PINELA PINELA MARTHA GUILLERMINA	SOLTERO GUAYAQUIL
	Herederero	0911992279	PINELA PINELA VICENTE RAMON	DIVORCIADO GUAYAQUIL
	Herederero	0913893780	PINELA PINELA FRANKLIN ELIO	SOLTERO GUAYAQUIL

Solicitante: RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**



Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	26099	26100

No. 24 2016/jul./21 Negativas CANCELACIÓN DE NEGATIVA

Tomo: 23
No. Inscripción: 2436
No. Repertorio: 10576
Cantón: Durán
Origen: Notaría Segunda
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2016/abr./05 -

Observación: Se cancela la negativa por haberse subsanado la razón de la negativa, esto es, que ya se incorpora la partida de defunción de Fausto Celso Pinela Hernández.

Partes:	Autoridad Competente	No. Inscripción	Nombre	Estado Civil	Cantón
		900000000016094	NOTARIO SEGUNDO DEL CANTON DURAN		GUAYAQUIL
	Herederero	0908011463	PINELA PINELA REINA ISABEL	SOLTERO	GUAYAQUIL
	Causante	0910702786	PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO	CASADO	GUAYAQUIL
	Herederero	0911984326	PINELA PINELA MARIA LUISA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	Herederero	0911984334	PINELA PINELA MARTHA GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	Herederero	0911992279	PINELA PINELA VICENTE RAMON	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
	Herederero	0913893780	PINELA PINELA FRANKLIN ELIO	SOLTERO	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Negativas	1486	2016/jun./14	17857	17858

No. 25 2016/jun./14 Negativas POSESIÓN EFECTIVA

Tomo: 18
No. Inscripción: 1486
No. Repertorio: 10576
Cantón: Durán

Solicitante:
 RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
 INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





Notaría Segunda

Oficio:

Esc./Pro./Res.:

Observación:

2016/abr./05 -

NEGATIVA.- El Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil, se niega a inscribir el acta de posesión efectiva de los bienes dejados por el causante Fausto Celso Pinela Hernández a favor de Franklin Elio, María, Martha Guillermina, Reina Isabel y Vicente Ramón Pinela Pinela, concedida en acta notarial el 5 de abril de 2016 ante la abogada María Esperanza Orellana Obando, Notaría Segunda Suplente del cantón Durán, referente al bien inmueble consistente en solar y edificación 2, manzana 434, ubicado en el camino a Fenacopar, antes Solfo o María Rosita, parroquia Pascuales urbano (antes Tarqui), por el motivo siguiente: Deberá adjuntarse copia certificada de la partida de defunción del causante Fausto Celso Pinela Hernández, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 333 del Código Civil. Por las consideraciones expuestas, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 11 letra a) numeral 1 de la Ley de Registro, porque no consta como queda indicado la partida de defunción del causante, se niega la inscripción de la Posesión Efectiva de los bienes dejados por Fausto Celso Pinela Hernández a favor de Franklin Elio, María, Martha Guillermina, Reina Isabel y Vicente Ramón Pinela Pinela, concedida en acta notarial el 5 de abril de 2016 ante la abogada María Esperanza Orellana Obando, Notaría Segunda del cantón Durán, tomándose nota de esta negativa en el Libro de Repertorio bajo el número 10576-2016; en virtud de lo cual, dentro del plazo legal de dos meses, los peticionarios deberán subsanar los motivos expuestos o acudir al juez competente, según lo establece el artículo 13 de la Ley de Registro. Guayaquil, 14 de Junio de 2016.- El Registrador de la Propiedad de Guayaquil. NOTA: En atención a esta negativa el interesado tiene el plazo legal de 2 meses para subsanar la (s) causa (s) que impide (n) la inscripción, en caso contrario podrá acudir al juez competente; fuera de este plazo quedará expuesto al pago del arancel municipal para el inicio del nuevo proceso registral.

Partes:

Autoridad Competente	900000000016094	NOTARIO SEGUNDO DEL CANTON DURAN		GUAYAQUIL
Heredero	0908011463	PINELA PINELA REINA ISABEL	SOLTERO	GUAYAQUIL
Causante	0910702786	PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO	CASADO (*)	GUAYAQUIL
Heredero	0911984326	PINELA PINELA MARIA LUISA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Heredero	0911984334	PINELA PINELA MARTHA GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Heredero	0911992279	PINELA PINELA VICENTE RAMON	DIVORCIADO	GUAYAQUIL
Heredero	0913893780	PINELA PINELA FRANKLIN ELIO	SOLTERO	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	14153	14154

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

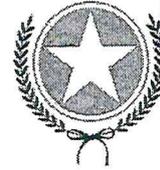
Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
 No. de Solicitud: 20039052
 No. Comprobante de Pago:
 Valor: \$ 17,63

Pag.: 32 de 40





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**



No. 26	2014/nov./11	Propiedades	POSESIÓN EFECTIVA
--------	--------------	-------------	-------------------

Tomo: 97
No. Inscripción: 22128
No. Repertorio: 37661
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Décimo Novena
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2013/dic./16 -

Observación: Datos del predio según Certificado de Avalúos y Registro de Predio Urbano # 463796 de fecha 20 de noviembre del 2013. La compareciente declara que es hija del causante JUAN BAUTISTA PINELA ACOSTA. Esta Posesión Efectiva es sobre los derechos de copropiedad que le corresponde a la causante sobre el inmueble antes descrito. Además declara que existe otro heredero de nombre Agapito Pinela Pinela, con igual derecho que ella.

Partes:	Autoridad Competente	900000000174671	NOTARIA DECIMA NOVENA DEL CANTON GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
	Heredero	0905861720	PINELA PINELA GLADYS GUILLERMINA	SOLTERO	GUAYAQUIL
	Causante	900000000061200	PINELA ACOSTA JUAN BAUTISTA	SOLTERO	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Demandas	21	1985/mar./22	48201	48202
Propiedades	2954	1994/may./04	48201	48202

No. 27	2014/nov./10	Propiedades	POSESIÓN EFECTIVA
--------	--------------	-------------	-------------------

Tomo: 96
No. Inscripción: 21926
No. Repertorio: 37660
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Décimo Novena
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2013/mar./28 -

Observación: El solicitante declara que no existen otros herederos con igual derecho.

Partes:	Autoridad Competente	900000000018531	NOTARIO DECIMO NOVENO DEL CANTON GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
	Heredero	0912598067	PINELA PINELA AGAPITO PERFECTO	SOLTERO	GUAYAQUIL
	Causante	900000000061200	PINELA ACOSTA JUAN	SOLTERO	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





BAUTISTA

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Demandas	100	1987/nov./20	47783	47784
Propiedades	2954	1994/may./04	47783	47784

No. 28 2013/ago./20 Negativas DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Tomo: 23
No. Inscripción: 2289
No. Repertorio: 19637
Cantón: Guayaquil
Origen: Juzgado Décimo de lo Civil
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2013/abr./30 - 162-C-2013

Observación: Guayaquil, 20 de Agosto de 2013 Oficio:RPG-2013-08629 JHJ Señor Abogado PABLO CONDO MACIAS JUEZ TEMPORAL DEL JUZGADO DECIMO DE LO CIVIL DE GUAYAQUIL Ciudad Señor Juez: El 03 de julio del 2013 fui notificado con el auto de calificación de la demanda dictado por usted el 30 de abril del 2013, a las 14h19, dentro del juicio ordinario 162-C-2013 seguido por FAUSTO ADRIANO PINELA VÉLIZ y otros contra MIGUEL ELADIO PINELA PINELA y otros, mediante el cual se ordena inscribir la Demanda de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, sobre el 25% del predio denominado Solfo, situado en la parroquia Pascuales. Al respecto le informo lo siguiente: PRIMERO: Que de acuerdo con el texto de la Demanda, esta recae, sobre un lote de terreno que tiene 140 metros de frente aproximadamente por 800 metros de fondo, lo que da un área total de 112.000 metros cuadrados. SEGUNDO: Efectuada la consulta sobre la existencia física del inmueble objeto de la presente demanda al Subdirector de Urbanismo, Avalúos y Registro de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, nos comunicó que en el sistema catastral se registra un predio con la siguiente información: Código catastral: 48-0434-002-00 Registrado a nombre: Pinela Hernández Frausto y otros. Repertorio: 9156 No Registro: 2954 Fecha de inscripción: 04 de mayo de 1994. Linderos y mensuras: NORTE: Río Daule con 140,00 metros. SUR: Carretera con 2,55 metros. ESTE: Solar particular con 800,00 metros. OESTE: Solar particular con 807,00 metros. ÁREA TOTAL; 57.269,00 metros cuadrados. Es decir, de acuerdo a la información municipal, se colige que la parte del lote de terreno sobre el que recae la presente demanda (112.000 metros cuadrados) excede a la cabida del predio dentro del cual se encuentra "inserto" (57.269,00 metros cuadrados). Por el momento y mientras duren las razones expuestas me es imposible la práctica de la inscripción dispuesta por su autoridad. Atentamente. Dr. Segundo Ivóve Zurita Zambrano Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil .

Partes:

Autoridad Competente	900000000014153	JUEZ DECIMO DE LO CIVIL DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
Demandado	900000000061196	PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Demandado	900000000061197	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Demandado	900000000061198	PINELA PINELA	SOLTERO	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago: No.
Valor: \$ 17,63





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**



			NICOLAS EMILIANO		
Demandado	900000000061199	PINELA PINELA JUAN REGINO	SOLTERO	GUAYAQUIL	
Demandado	900000000061200	PINELA ACOSTA JUAN BAUTISTA	SOLTERO	GUAYAQUIL	
Demandado	900000000061201	PINELA PINELA NATIVIDAD FRANCISCA	SOLTERO	GUAYAQUIL	
Actor	900000000216762	PINELA ARREAGA FAUSTO ADRIANO	SOLTERO	GUAYAQUIL	
Actor	900000000216763	PINELA ARREAGA EMILIO JEREMIA	SOLTERO	GUAYAQUIL	
Actor	900000000216764	PINELA VELIZ JUAN CARLOS	SOLTERO	GUAYAQUIL	

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	17739	17742

No. 29 2011/feb./22 Negativas DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Tomo: 5
No. Inscripción: 386
No. Repertorio: 2945
Cantón: Guayaquil
Origen: Juzgado Quinto de Lo Civil
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 2010/dic./09 - 996-C-2010

Observación: Guayaquil, 22 de Febrero de 2011 Oficio:RPG-2011-1407 JCCP Señor Abogado VOLTAIRE VELÁSQUEZ SANTOS JUEZ PROVISIONAL DEL JUZGADO QUINTO DE LO CIVIL DE GUAYAQUIL Ciudad Señor Juez: El 26 de enero del 2011 fui notificado con el auto expedido por usted el 9 de Diciembre del 2010, a las 17h24, dentro del juicio ordinario No. 996-C-2010, seguido por Fausto Adriano Pinela Arreaga, Emilio Jeremia Pinela Arreaga y Juan Carlos Pinela Veliz contra Fausto Celso Pinela Andrade, Miguel Eladio Pinela Alvarado, Nicolás Emiliano Pinela Pinela, Juan Regino Pinela Pinela, Juan Bautista Pinela Acosta y Natividad Francisca Pinela Pinela, en la que se dispone la inscripción de la Demanda, al respecto debo indicarle lo siguiente: Que de acuerdo con la revisión efectuada del texto de la Demanda se puede verificar que el bien objeto de la Demanda es una parte del lote de terreno que tiene una cabida de 5,7269 Has., parte que tiene 140 metros de frente aproximadamente por 800 metros de fondo, medidas que dan un área total de 112.000 metros cuadrados es decir 11,2 hectáreas, lo que excedería la cabida del predio dentro del cual se encuentra "inserto". Por el momento y mientras duren las razones expuestas me es imposible la práctica de la inscripción dispuesta por su autoridad. Atentamente. Efrén Roca Alvarez Registrador de la Propiedad del Cantón Guayaquil Encargado

Partes: Autoridad Competente 900000000012085 JUEZ QUINTO DE LO CIVIL DE GUAYAQUIL GUAYAQUIL

Solicitante: RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso: INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Demandado	90000000061196	PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Demandado	90000000061197	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Demandado	90000000061198	PINELA PINELA NICOLAS EMILIANO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Demandado	90000000061199	PINELA PINELA JUAN REGINO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Demandado	90000000061200	PINELA ACOSTA JUAN BAUTISTA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Demandado	90000000061201	PINELA PINELA NATIVIDAD FRANCISCA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Actor	900000000216762	PINELA ARREAGA FAUSTO ADRIANO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Actor	900000000216763	PINELA ARREAGA EMILIO JEREMIA	SOLTERO	GUAYAQUIL
Actor	900000000216764	PINELA VELIZ JUAN CARLOS	SOLTERO	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	2954	1994/may./04	3637	3640

No. 30	2008/dic./05	Negativas	CANCELACIÓN - DE DEMANDA
Tomo:	28		
No. Inscripción:	3005		
No. Repertorio:	34221		
Cantón:	Guayaquil		
Origen:	Juzgado Séptimo de Lo Civil		
Oficio:	-		
Esc./Pro./Res.:	2008/nov./20 - juicio de sucesión 339-C-81		
Observación:	Guayaquil, 5 de Diciembre del 2008 Oficio No. RPG-NS-6352-08 Señor Doctor FERNANDO MUGA JARA JUEZ SEPTIMO DE LO CIVIL DE GUAYAQUIL Ciudad Señor Juez: El 27 de noviembre del 2008 fui notificado con la copia de la providencia expedida por usted el 20 de noviembre del mismo año a las 17:54:20, dentro del juicio de sucesión No.339-C-81 seguido por Florencio Pinela Goyes contra Miguel Eladio Pinela Alvarado en la que se solicita se proceda archivar el presente proceso; al respecto me permito indicarle lo siguiente: Que no ha sido posible inscribir la CANCELACION DE LA DEMANDA ordenada por su autoridad; porque revisados los registros a mi cargo se constató que no se encuentra inscrito en este Registro el juicio de sucesión signado con el No. 339-C-81 seguido por el señor Florencio Pinela Goyes. Por los motivos expuestos, no es posible cumplir con lo dispuesto en los artículos 52 y 53 de la Ley de Registro, en cuanto a poner la nota de referencia en el asiento de inscripción a que se refiere esta cancelación. Atentamente, Ab. Fernando Tamayo Rigai Registrador de la Propiedad de Guayaquil		

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago: No.
Valor: \$ 17,63

Pag.: 36 de 40





Partes:

Autoridad Competente	90000000013256	JUEZ SEPTIMO DE LO CIVIL DE GUAYAQUIL		GUAYAQUIL
Demandado	0911187649	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Actor	900000000188936	PINELA GOYES FLORENCIO	SOLTERO	GUAYAQUIL

No. 31 1994/may./04 Propiedades SENTENCIA - DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Tomo: 109
No. Inscripción: 2954
No. Repertorio: 9165
Cantón: Guayaquil
Origen: Notaría Vigésima Novena
Oficio: -
Esc./Pro./Res.: 1993/dic./29 -
Observación: Sentencias de Prescripción adquisitiva de dominio otorgadas por el Juez Noveno de lo Civil de Guayaquil el 24 de Noviembre de 1988, Tercera Sala de la Corte Superior de Justicia de Guayaquil el 24 de Octubre de 1989, y la Quinta Sala de la Corte Suprema de Justicia en Quito el 7 de noviembre de 1990.

Partes:

Adquirente-Propietario	0911187649	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO	GUAYAQUIL
Adquirente-Propietario	90000000061196	PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO	GUAYAQUIL
Adquirente-Propietario	90000000061198	PINELA PINELA NICOLAS EMILIANO	GUAYAQUIL
Adquirente-Propietario	90000000061199	PINELA PINELA JUAN REGINO	GUAYAQUIL
Adquirente-Propietario	90000000061200	PINELA ACOSTA JUAN BAUTISTA	GUAYAQUIL
Adquirente-Propietario	90000000061201	PINELA PINELA NATIVIDAD FRANCISCA	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	133	1887/mar./23	85465	85498
Propiedades	818	1889/dic./05	85465	85498

No. 32 1987/nov./20 Demandas DEMANDA - DE REIVINDICACIÓN

Tomo: 1
No. Inscripción: 100
No. Repertorio: 34460
Cantón: Guayaquil

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago:
Valor: \$ 17,63





REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL



MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Origen: Juzgado Segundo de lo Civil

Oficio: -

Esc./Pro./Res.: 1987/jun./02 - Juicio 487-86

Observación: Lote de terreno denominado Solfo o María Rosita ubicado en la parroquia Pascuales con 140 metros de frente al Río Daule por 800 metros de fondo.

Partes:	Autoridad Competente	90000000012004	JUEZ SEGUNDO DE LO CIVIL DE GUAYAQUIL	GUAYAQUIL
	Actor	90000000029419	PINELA CHIRIGUAYA EDMUNDO RUFINO	GUAYAQUIL
	Demandado	90000000061196	PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO	GUAYAQUIL
	Demandado	90000000061197	PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO	GUAYAQUIL
	Demandado	90000000061198	PINELA PINELA NICOLAS EMILIANO	GUAYAQUIL
	Demandado	90000000061199	PINELA PINELA JUAN REGINO	GUAYAQUIL
	Demandado	90000000061200	PINELA ACOSTA JUAN BAUTISTA	GUAYAQUIL
	Demandado	90000000061201	PINELA PINELA NATIVIDAD FRANCISCA	GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	599	1956/mar./26	561	564

No. 33 1985/mar./22 Demandas DEMANDA - DE PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO

Tomo:	1
No. Inscripción:	21
No. Repertorio:	2235
Cantón:	Guayaquil
Origen:	Juzgado Noveno de lo Civil
Oficio:	-
Esc./Pro./Res.:	1985/ene./15 -
Observación:	Lote de terreno denominado Solfo o María Rosita ubicado en la parroquia Pascuales con 140 metros de frente al Río Daule por 800 metros de fondo.
Partes:	Autoridad Competente 50000000008338 JUEZ NOVENO DE LO CIVIL DE GUAYAQUIL GUAYAQUIL
	Actor 0911187649 PINELA ALVARADO MIGUEL ELADIO CASADO GUAYAQUIL
	Actor 90000000061196 PINELA HERNANDEZ FAUSTO CELSO VIUDO GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63

Pag.: 38 de 40





**REGISTRO DE
LA PROPIEDAD
DE GUAYAQUIL**



Actor	90000000061198	PINELA PINELA NICOLAS EMILIANO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Actor	90000000061199	PINELA PINELA JUAN REGINO	SOLTERO	GUAYAQUIL
Actor	90000000061200	PINELA ACOSTA JUAN BAUTISTA	CASADO	GUAYAQUIL
Actor	90000000061201	PINELA PINELA NATIVIDAD FRANCISCA	CASADO	GUAYAQUIL

No. 34	1889/dic./05	Propiedades	COMPRAVENTA	
Tomos:	2			
No. Inscripción:	818			
No. Repertorio:	1127			
Cantón:	Guayaquil			
Origen:	Escribanía Pública			
Oficio:	-			
Esc./Pro./Res.:	1889/oct./19 -			
Observación:	Venta según escritura pública celebrada el 19 de Octubre de 1889, ante el Escribano Ignacio Maldonado de Herrera, de una acción que tiene en el sitio denominado El Solfo.			
Partes:	Comprador	600000000185973	PINELA NICANOR	GUAYAQUIL
	Vendedor	600000000185974	TORRES MARCELINA DE GOYE	VIUDO GUAYAQUIL

Referencias:

Libro	No. Inscripción	F. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	133	1887/mar./23	1722	1723

No. 35	1887/mar./23	Propiedades	COMPRAVENTA	
Tomos:	1			
No. Inscripción:	133			
No. Repertorio:	180			
Cantón:	Guayaquil			
Origen:	Escribanía Pública			
Oficio:	-			
Esc./Pro./Res.:	1887/ene./13 -			
Observación:	Venta de derechos y acciones de sitio, celebrada el 13 de Enero de 1887, ante el escribano Antonio Dario Maldonado			
Partes:	Vendedor	600000000185972	WRIGHT EDUARDO	GUAYAQUIL
	Comprador	600000000185973	PINELA NICANOR	GUAYAQUIL

Solicitante:
RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Uso:
INSTITUCIONES BANCARIAS

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32 Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32 Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL No. de Solicitud: 20039052 No. Comprobante de Pago: Valor: \$ 17,63





MUY ILUSTRE
MUNICIPALIDAD
DE GUAYAQUIL
POR GUAYAQUIL INDEPENDIENTE

Este folio real tiene en trámite lo siguiente:

Tipo Servicio	Año Repertorio	No. Repertorio	F. Repertorio	Libro	Acto
CERTIFICACIONES	2025	16009	2025/abr./21		

La información que constan en este certificado son los únicos que se refieren al predio que se certifica. Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, miércoles 23 de abril del 2025 14:32.



Firmado electrónicamente por:

**ABG. ANDRÉS FRANCISCO
PARRA GUILLÉN, MGS.**

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)
Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA:

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha, la que tendrá plena vigencia por un periodo de tres meses contados a partir de la emisión, salvo que antes se modifique algún dato del contenido de la información registral.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-CHB-2025-000133694 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa aplicable, así como en el Instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA CORRECCIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la corrección ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Para requerir la inscripción del acto jurídico "ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES" se presentará el archivo de la copia de la escritura pública que contenga la declaración de voluntad del titular del derecho inscrito, si es una persona jurídica de su representante legal. Debiendo incorporar a la escritura pública el documento emitido por el organismo competente que respalde la actualización del dato registral.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, DOY FE: Que el documento que antecede, que consta de 20 fojas, fué materializado de la página web y/o soporte electrónico. Guayaquil, 05-05-25



Ab. María Tatiana García Plaza
NOTARÍA PÚBLICA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Solicitante:

RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Fecha y Hora de Emisión: 23/04/2025 14:32
Fecha de Vencimiento: 22/07/2025 14:32
Lugar/Canal de Emisión: MATRIZ - RP GUAYAQUIL
No. de Solicitud: 20039052
No. Comprobante de Pago: INSTITUCIONES BANCARIAS
Valor: \$ 17,63

Pag.: 40 de 40





Razón Social
FIDEICOMISO BRISAS 2

Número RUC
0993370005001

Representante legal

• LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Estado ACTIVO	Régimen REGIMEN GENERAL	
Fecha de registro 18/02/2022	Fecha de actualización No registra	Inicio de actividades 18/02/2022
Fecha de constitución 10/02/2022	Reinicio de actividades No registra	Cese de actividades No registra
Jurisdicción ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL		Obligado a llevar contabilidad SI
Tipo SOCIEDADES	Agente de retención NO	Contribuyente especial NO

Domicilio tributario

Ubicación geográfica

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI

Dirección

Barrio: CDLA KENNEDY NORTE Calle: JUSTINO CORNEJO Número: 2-4-39
Intersección: AV LUIS ORRANTIA Número de oficina: 3 Número de piso: 10
Manzana: 110 Referencia: FRENTE AL EDIFICIO GOBIERNO ZONAL

Medios de contacto

Email: jchavez@laudesa.com.ec Web: www.laudesa.com.ec Teléfono de referencia: 042118034 Celular: 0959571423

Actividades económicas

• K64300001 - ACTIVIDADES DE ENTIDADES JURÍDICAS ORGANIZADAS PARA LA MANCOMUNIÓN DE VALORES U OTROS ACTIVOS FINANCIEROS, SIN GESTIÓN, EN NOMBRE DE ACCIONISTAS O BENEFICIARIOS. LAS CARTERAS SE ADAPTAN A ESPECIFICACIONES CONCRETAS PARA LOGRAR DETERMINADAS CARACTERÍSTICAS; POR EJEMPLO, DE DIVERSIFICACIÓN, RIESGO, RENDIMIENTO Y VARIABILIDAD DE PRECIO. ESAS ENTIDADES OBTIENEN INTERESES, DIVIDENDOS Y OTRAS RENTAS DE LA PROPIEDAD, PERO TIENEN POCOS EMPLEADOS Y NO OBTIENEN INGRESOS POR CONCEPTO DE VENTA DE SERVICIOS. SE INCLUYEN LAS SIGUIENTES ACTIVIDADES: FONDOS DE INVERSIÓN DE PARTICIPACIÓN ABIERTA; FONDOS DE INVERSIÓN CERRADOS; FIDEICOMISOS, LEGADOS O CUENTAS DE AGENCIA, ADMINISTRADOS EN NOMBRE DE LOS BENEFICIARIOS EN VIRTUD DE UN CONTRATO DE FIDUCIA, UN TESTAMENTO O UN CONTRATO DE REPRESENTACIÓN; SOCIEDADES DE INVERSIÓN MOBILIARIA.

Establecimientos

Abiertos 1	Cerrados 0
----------------------	----------------------



Razón Social
FIDEICOMISO BRISAS 2

Número RUC
0993370005001

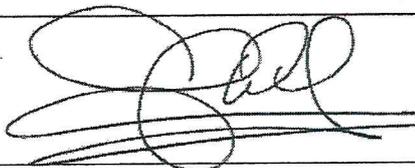
Obligaciones tributarias

- 2011 - DECLARACION DE IVA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
 - ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
 - ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
 - ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES - ANUAL
 - ANEXO AFIC
 - ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
 - 9090 - IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL

i Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

Recibido por:  Fecha: 18/ febrero/ 2022

Declaro que la información entregada es verdadera, por lo que asumo la responsabilidad legal de acuerdo a la normativa vigente.



Código de verificación: **CATRER2022000062013**
 Fecha y hora de emisión: **18 de febrero de 2022 11:34**
 Usuario emisor: **Montenegro Olaya Jimmy Gregorio**

Si los datos de este certificado son adulterados pierde su validez.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, DOY FE: Que el documento que antecede, que consta de 11 fojas, fue materializado de la página web y/o soporte electrónico. Guayaquil, 18-02-22



Ab. María Tatiana García Plaza
NOTARIA PÚBLICA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

**SRI****Certificado**
Registro Único de Contribuyentes

Razón Social
LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Número RUC
0992714697001

Representante legal
• RECALDE ARBOLEDA FAUSTO XAVIER

Estado ACTIVO	Régimen REGIMEN GENERAL	
Fecha de registro 28/06/2011	Fecha de actualización 18/03/2022	Inicio de actividades 13/05/2011
Fecha de constitución 13/05/2011	Reinicio de actividades 03/06/2015	Cese de actividades No registra
Jurisdicción ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL		Obligado a llevar contabilidad SI
Tipo SOCIEDADES	Agente de retención SI	Contribuyente especial NO

Domicilio tributario**Ubicación geográfica**

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI

Dirección

Calle: JUSTINO CORNEJO Número: 2-4-39 Intersección: AV LUIS ORRANTIA
Edificio: TORRE ATLAS Número de oficina: 3 Número de piso: 10 Manzana: 110
Referencia: FRENTE AL EDIFICIO GOBIERNO ZONAL

Medios de contacto

Web: WWW.LAUDESA.COM.EC Email: jparedes@laudesacom.ec Teléfono trabajo:
042118034

Actividades económicas

- K66190301 - SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN FIDUCIARIA Y DE CUSTODIA A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN O POR CONTRATO.

Establecimientos**Abiertos**

1

Cerrados

0

Obligaciones tributarias

- 2011. DECLARACION DE IVA
- 1031. - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021. - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONADO SIMPLIFICADO



LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA
DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

Numero RUC
0992714697001

- ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS -ADI

Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra

18 MAR 2022

Recibido por: _____ Fecha: _____

Declaro que la información entregada es verdadera, por lo que asumo la responsabilidad legal de acuerdo a la normativa vigente.



Código de verificación:	CATRER2022000095224
Fecha y hora de emisión:	18 de marzo de 2022 11:20
Usuario emisor:	Cedeño: Robalino Luis Orley

*Si los datos de este certificado son adulterados pierde su validez.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, DOY FE: Que el documento que antecede, que consta de 10 folios, fue materializado de la página web y/o soporte electrónico. Guayaquil, 05-05-25



Ab. María Tatiana García Plaza
NOTARÍA PÚBLICA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Guayaquil, 15 de marzo del 2023

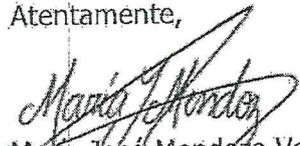
Señor Abogado
Fausto Xavier Recalde Arboleda
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Cúmpleme en poner a su conocimiento que la Junta General, Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **LAUDE S.A. LAUDESADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de reelegirlo a usted como **GERENTE** de la sociedad, por un período de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil. A usted como **GERENTE** le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la sociedad en forma individual, de acuerdo con lo establecido en los artículos décimo octavo y trigésimo octavo del estatuto social de la compañía.

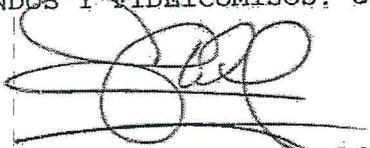
La compañía LAUDE S.A. LAUDESADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, se constituyó mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Doctora Jenny Oyague Beltrán, el 03 de mayo del 2011, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 13 de mayo del 2011. Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta de Guayaquil, Abogada Olga Baldeón Martínez, el 21 de noviembre del 2017, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 8 de enero del 2018, se aumentó el capital autorizado, se aumentó el capital suscrito, y se reformó parcialmente el estatuto social de LAUDE S.A. LAUDESADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. Mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Abogada Olga Baldeón Martínez, el 15 de febrero del 2018, e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el 23 de marzo del 2018, la compañía LAUDE S.A. LAUDESADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS reformó su estatuto social.

Atentamente,



María José Mendoza Vera
Secretaría Ad-hoc.

RAZÓN: ACEPTO el cargo de GERENTE de LAUDE S.A. LAUDESADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. Guayaquil, 15 de marzo del 2023.

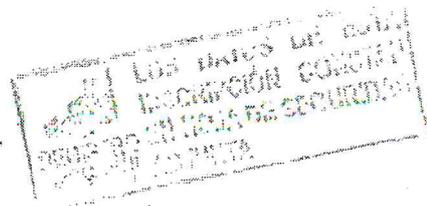


Ab. Fausto Xavier Recalde Arboleda.
Nacionalidad: Ecuatoriana.
C.C. # 0910235050.

Código Dactilar No. E3333I3122

Teléfonos: (593-4) 2118034
www.laudesa.com.ec

Dirección: Cdla. Kennedy Norte
Justino Comejo y Av. Luis Orrantía
Edificio Torre Atlas • Piso 10 • Oficina 3





NUMERO DE REPERTORIO: 9.467
FECHA DE REPERTORIO: 16/mar/2023
HORA DE REPERTORIO: 11:31

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha dieciseis de Marzo del dos mil veintitres queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente, de la Compañía LAUDE S.A. LAUDES ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS., a favor de FAUSTO XAVIER RECALDE ARBOLEDA, de fojas 19.220 a 19.223, Libro Sujetos Mercantiles número 3.282.

ORDEN: 9467



Ab. Carla Rea Rodríguez
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

Guayaquil, 17 de marzo de 2023

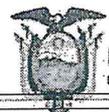
REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386 de Marzo 31 de 1.978 publicada en el Registro Oficial número 564 del 12 de Abril de 1.978 DOY FE. Que la fotocopia que antecede, que consta de 05 fojas, es igual al documento original que se me exhibe
Cuantia: Indeterminada.-Guayaquil, 05-05-23



Ab. Maria Tatiana Garcia Plaza
NOTARIA PUBLICA VIGESIMA TERCERA
DEL CANTON GUAYAQUIL





Razón Social: **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** Número RUC: **0991446869001**

Representante legal:
• ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE

Estado:	Régimen	
ACTIVO	REGIMEN GENERAL	
Fecha de registro:	Fecha de actualización:	Inicio de actividades:
11/06/1998	25/10/2016	23/04/1998
Fecha de constitución:	Reinicio de actividades:	Cese de actividades:
23/04/1998	No registra	No registra
Jurisdicción:	Obligado a llevar contabilidad:	
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL	SI	
Tipo:	Agente de retención:	Contribuyente especial:
SOCIEDADES	SI	NO

Domicilio tributario:

Ubicación geográfica:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI

Dirección:

Calle: AV. FRANCISCO DE ORELLANA Número: 238 Edificio: SOROA Número de oficina: 1 Número de piso: 3 Manzana: 171 Referencia: FRENTE A FYBECA

Medios de contacto:

Email: gortega@laperla.com.ec Teléfono trabajo: 042684368

Actividades económicas:

- M70200401 - PRESTACIÓN DE ASESORAMIENTO Y AYUDA A LAS EMPRESAS Y LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN MATERIA DE PLANIFICACIÓN, ORGANIZACIÓN, EFICIENCIA Y CONTROL, INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA, ETCÉTERA.
- F41001001 - CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES, EDIFICIOS DE ALTURAS ELEVADAS, VIVIENDAS PARA ANCIANATOS, CASAS PARA BENEFICENCIA, ORFANATOS, CARCELES, CUARTELES, CONVENTOS, CASAS RELIGIOSAS, INCLUYE REMODELACION, RENOVACION O REHABILITACION DE ESTRUCTURAS EXISTENTES.
- L68100101 - COMPRA - VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES PROPIOS O ARRENDADOS, COMO EDIFICIOS DE APARTAMENTOS Y VIVIENDAS, EDIFICIOS NO RESIDENCIALES, INCLUSO SALAS DE EXPOSICIONES, INSTALACIONES PARA ALMACENAJE, CENTROS COMERCIALES Y TERRENOS, INCLUYE EL ALQUILER DE CASAS Y APARTAMENTOS AMUEBLADOS O SIN AMUEBLAR POR PERIODOS LARGOS, EN GENERAL POR MESES O POR AÑOS.

Establecimientos:

Abiertos:

1

Cerrados:

4

Razón Social
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS
S.A.

Número RUC
0991446869001

Obligaciones tributarias

- ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES ANUAL
- 1051 - DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 1021 - DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- 2011 DECLARACION DE IVA

i Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación: CATRCR2022000149296
Fecha y hora de emisión: 17 de enero de 2022 16:26
Dirección IP: 10.1.2.143

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, DOY FE: Que el documento que antecede, que consta de 1.422 fojas, fue materializado de la página web y/o soporte electrónico. Guayaquil, 05-05-2022



Ab. María Tatiana García Plaza
NOTARIA PÚBLICA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



Guayaquil, diciembre 01 del 2020.

Señor Ingeniero
GUILLERMO JOSÉ ORTEGA CHIRIBOGA
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, cumplo en informarle que la junta General, Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de reelegirlo a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía por el periodo estatuario de 5 años, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil.

A usted como **GERENTE GENERAL**, le corresponde ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, de conformidad con lo establecido en el artículo trigésimo quinto del estatuto social vigente; y, para celebrar actos y contratos cuya cuantía exceda de los veinte mil dólares de los Estados Unidos de América por cada proveedor o contratista, deberá tener la autorización de la Junta General de Accionistas de la compañía.

La compañía se constituyó bajo la denominación Ficus - Círculo Inmobiliario S.A. Ficimsa, según consta de la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Doctor Marcos Díaz Casquete, el once de marzo de mil novecientos noventa y ocho; e inscrita en el Registro mercantil del cantón Guayaquil, el veintitrés de abril de mil novecientos noventa y ocho.- Mediante escritura pública otorgada ante notario Vigésimo del cantón Guayaquil, Doctor Marcos Díaz Casquete, el treinta de mayo del dos mil uno, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el veinticinco de enero del dos mil dos, la compañía Ficus - Círculo Inmobiliario S.A. Ficimsa, convirtió su capital de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, aumentó el valor nominal de los acciones, fijó el capital autorizado, aumento el capital suscrito y reformó su estatuto social.- Mediante escritura Pública, otorgada ante el Notario Segundo Cantón Guayaquil, Abogado Jorge Jara Delgado, el siete de junio del dos mil seis e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el veintiséis de julio del dos mil seis, la compañía Ficus - Círculo Inmobiliario S.A. Ficimsa cambió su denominación por **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, y reformó su estatuto social.- Mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Sexta del cantón Guayaquil, Doctora Jenny Oyague Beltrán, el quince de mayo del dos mil ocho, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el nueve de octubre del dos mil ocho, la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, reformó íntegramente su estatuto social.- Mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Décima Séptima del cantón Guayaquil, Abogada Amelia Policarpa Dito Mendoza, el dos de diciembre del dos mil diecinueve, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el trece de diciembre del dos mil diecinueve, la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, aumentó su capital suscrito y reformó su estatuto social.

Atentamente,


Ec. José Antonio Cevallos Velazco.
Secretario Ad-hoc de la Junta.

RAZÓN: Acepto el cargo de Gerente General de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Guayaquil, diciembre 01 del 2020


Ing. Guillermo Ortega Chiriboga
Nacionalidad Ecuatoriana
c.c. # 170512200-8





REGISTRO MERCANTIL
GUAYAQUIL



NUMERO DE REPERTORIO: 42.882
FECHA DE REPERTORIO: 08/dic/2020
HORA DE REPERTORIO: 10:33

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha ocho de Diciembre del dos mil veinte queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente General, de la Compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, a favor de **GUILLERMO JOSE ORTEGA CHIRIBOGA**, de fojas 95.541 a 95.544, Libro Sujetos Mercantiles número 16.416.

ORDEN: 42882



Ab. Carla Rea Rodríguez
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

Guayaquil, 09 de diciembre de 2020

REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386 de Marzo 31 de 1.978 publicada en el Registro Oficial número 564 del 12 de Abril de 1.978. **DOY FE**. Que la fotocopia que antecede, que consta de 05 fojas, es igual al documento original que se me exhibe. Cuantía: Indeterminada. - Guayaquil, 05-05-25



Ab. María Tatiana García Plaza
NOTARIA PUBLICA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTON GUAYAQUIL

0307246

Miguel H. Alcívar y Fco. de Orellana
Telf: (593 4) 229 5030



CERTIFICADO DE VOTACION
13 DE ABRIL DE 2025 - SEGUNDA VUELTA

ORTEGA CHIRIBOGA
QUILLERMO JOSE

N° 70457613
170512208

PROVINCIA: GUAYAS
CIRCUNSCRIPCION: 3
CANTON: SAMBORONDON
PARROQUIA: LA PUNTILLA (SATELITE)
ZONA: 1
JUNTA No: 0022 - MASCULINO

cc #: 1705122008



De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386 de Marzo 31 de 1.978 publicada en el Registro Oficial número 564 del 12 de Abril de 1.978 **DOY FE**. Que la fotocopia que antecede, que consta de 05 fojas, es igual al documento original que se me exhibe
Cuantia: Indeterminada. -Guayaquil, 05-05-25



Ab. Maria Tatiana Garcia Plaza
NOTARIA PUBLICA VIGESIMA TERCERA
DEL CANTON GUAYAQUIL



Razón Social
ESTUDIO JURIDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.

Número RUC
0991427589001

Representante legal

• PANDZIC ARAPOV RADMILA MIRYANA

Estado	Régimen	
ACTIVO	GENERAL	
Fecha de registro	Fecha de actualización	Inicio de actividades
10/02/1998	28/11/2022	07/01/1998
Fecha de constitución	Reinicio de actividades	Cese de actividades
07/01/1998	No registra	No registra
Jurisdicción		Obligado a llevar contabilidad
ZONA 8 / GUAYAS / GUAYAQUIL		SI
Tipo	Agente de retención	Contribuyente especial
SOCIEDADES	SI	NO

Domicilio tributario**Ubicación geográfica**

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI

Dirección

Calle: AV.DEL BOMBERO Número: S/N Kilómetro: 6.5 Edificio: 100 Número de oficina: 410-411 Número de piso: 4 Referencia: A LADO DEL BANCO BOLIVARIANO

Medios de contacto

Teléfono trabajo: 046000985 Email: r.pandzic@pandzic.ec Teléfono trabajo: 046006489 Celular: 0993110275

Actividades económicas

- M69100101 - ACTIVIDADES DE REPRESENTACIÓN JURÍDICA DE LOS INTERESES DE UNA PARTE CONTRA OTRA, SEA O NO ANTE TRIBUNALES U OTROS ÓRGANOS JUDICIALES, REALIZADAS POR ABOGADOS O BAJO LA SUPERVISIÓN DE ABOGADOS: ASESORAMIENTO Y REPRESENTACIÓN EN PROCEDIMIENTOS CIVILES.
- M69100102 - ACTIVIDADES DE REPRESENTACIÓN JURÍDICA DE LOS INTERESES DE UNA PARTE CONTRA OTRA, SEA O NO ANTE TRIBUNALES U OTROS ÓRGANOS JUDICIALES, REALIZADAS POR ABOGADOS O BAJO LA SUPERVISIÓN DE ABOGADOS: ASESORAMIENTO Y REPRESENTACIÓN EN PROCEDIMIENTOS PENALES.
- M69100103 - ACTIVIDADES DE REPRESENTACIÓN JURÍDICA DE LOS INTERESES DE UNA PARTE CONTRA OTRA, SEA O NO ANTE TRIBUNALES U OTROS ÓRGANOS JUDICIALES, REALIZADAS POR ABOGADOS O BAJO LA SUPERVISIÓN DE ABOGADOS: ASESORAMIENTO Y REPRESENTACIÓN EN PROCEDIMIENTOS EN RELACIÓN CON CONFLICTOS LABORALES.
- M69100104 - PREPARACION DE DOCUMENTOS JURIDICOS DISTINTOS DE LOS RELACIONADOS CON PLEITOS (ESCRITURAS DE CONSTITUCION, CONTRATOS PARA LA FORMACION DE SOCIEDADES, PATENTES, DERECHOS DE AUTOR, TESTAMENTOS, ETC.).
- M69100901 - OTRAS ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO Y REPRESENTACIÓN EN PROCEDIMIENTOS JURÍDICOS (DERECHO CONSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO, MILITAR, ETCÉTERA).

Razón Social
ESTUDIO JURIDICO PANDZIC &
ASOCIADOS S.A.

Número RUC
0991427589001

Establecimientos

Abiertos

1

Cerrados

0

Obligaciones tributarias

- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- 1021 - DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- REPORTE DE BENEFICIARIOS FINALES Y DE COMPOSICION SOCIETARIA REBEFICS ANUAL
- 2011 DECLARACION DE IVA



Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación:

RCR1736270767032687

Fecha y hora de emisión:

07 de enero de 2025 12:26

Dirección IP:

10.1.2.142

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, DOY FE: Que el documento que antecede, que consta de *10* folios, fué materializado de la página web y/o soporte electrónico. Guayaquil, 05 05 - 25



Ab. María Tatiana García Plaza
NOTARIA PÚBLICA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



Guayaquil, 09 de marzo del 2022.

Abogada
RADMILA MIRYANA PANDZIC ARAPOV
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente tengo a bien comunicarle a usted, que la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la compañía **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.** celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de elegirla a usted como **PRESIDENTE** de la compañía por el período estatutario de **CINCO AÑOS**, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.

De conformidad con los artículos vigésimo primero y vigésimo segundo del estatuto social, le corresponde a usted ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, de manera individual.

La compañía se constituyó bajo la denominación "Estudio Jurídico Pandzic-Reinoso & Asociados S.A.", mediante escritura pública celebrada ante el Notario Cuarto del cantón Guayaquil, Dr. Alberto Bobadilla Boderó, el 08 de diciembre de 1997, aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 97-2-1-1-0005830, el 30 de diciembre de 1997, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 07 de enero de 1998.- Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Dr. Marcos Díaz Casquete, el 06 de agosto de 2004, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 27 de octubre de 2004, la compañía "Estudio Jurídico Pandzic-Reinoso & Asociados S.A." cambió su denominación por la de **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**- Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, Dr. Piero Aycart Vincenzini, el 18 de abril de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 13 de mayo de 2005, la compañía **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, reformó íntegramente su estatuto social.

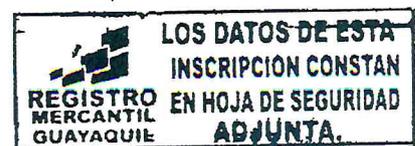
Atentamente,

Milenko Martínez Pandzic
Secretario Ad-Hoc de la Junta

Acepto el cargo de **PRESIDENTE** de la compañía **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**

Guayaquil, 09 de marzo del 2022.

RADMILA MIRYANA PANDZIC ARAPOV
Nacionalidad: Ecuatoriana
C.C. No. 130472195-2



15/03/22 15:52

V. TRAMITE: 27098-0041-22

DOCUMENTO (Nombramiento)

000000

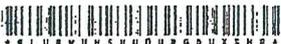


NUMERO DE REPERTORIO:9.873
FECHA DE REPERTORIO:09/mar/2022
HORA DE REPERTORIO:11:27

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha nueve de Marzo del dos mil veintidos queda inscrito el presente Nomenclario de **Presidente**, de la Compañía **ESTUDIO JURIDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, a favor de **RADMILA MIRYANA PANDZIC ARAPOV**, de fojas **16.276 a 16.279**, Libro Sujetos Mercantiles número **2.940**.

ORDEN: 9873



Ab. Carla Rea Rodríguez
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADA

Guayaquil, 10 de marzo de 2022

REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386 de Marzo 31 de 1.978 publicada en el Registro Oficial número 564 del 12 de Abril de 1.978 DOY FE: Que la fotocopia que antecede, que consta de 4 fojas, es igual al documento original que se me exhibe
Cuantía: Indeterminada.-Guayaquil, 05-05-22



Ab. Maria Tatiana Garcia Plaza
NOTARIA PUBLICA VIGESIMA TERCERA
DEL CANTON GUAYAQUIL

Dirección: Miguel H. Alcívar y Fco. de Orellana
Código postal: 090506, 7 Guayaquil-Ecuador
Teléfono: 0593 04 2595 050
www.dnarcadap.gov.ec

Gobierno
del Encuentro

Juntos
lo logramos



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CREDULACIÓN

N. 130472195-2

CEDULA DE CIUDADANIA
APELLIDOS Y NOMBRES
PANDZIC ARAPOV
RADMILA MIRYANA
LUGAR DE NACIMIENTO
MANABI
MANTA
MANTA
FECHA DE NACIMIENTO 1972-06-04
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO MUJER
ESTADO CIVIL CASADO
RAMIRO ELOY
PITA GARCIA

INSTRUCCIÓN SUPERIOR PROFESIÓN / OCUPACIÓN ABOGADA E23432242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE PANDZIC KRUPINA SIME

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE ARAPOV BANCIV MIRJANA SILVERIJA

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN GUAYAQUIL

FECHA DE EXPIRACIÓN 2030-08-20

00174733

Radmila Pandzic

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
12 DE ABRIL DE 2025 - SEGUNDA VUELTA

PANDZIC ARAPOV RADMILA MIRYANA N° 38834770

PROVINCIA: GUAYAS

CIRCUNSCRIPCIÓN: 3

CANTÓN: GUAYAQUIL

PARROQUIA: TARQUI

ZONAS

UNTA No. 0020 FEMENINO CC N°: 1304721952



CIUDADANA/O:

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LA SEGUNDA VUELTA DE LAS ELECCIONES GENERALES 2025

La ciudadana/o que altere cualquier documento electoral será sancionado de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el artículo 279, numeral 3 de la LOEOP - Código de la Democracia.

[Signature]
F. PRESIDENTA/E DE LA JRV

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial reformada por el Decreto Supremo número 2386 de Marzo 31 de 1.978 publicada en el Registro Oficial número 564 del 12 de Abril de 1.978 DOX FE. Que la fotocopia que antecede, que consta de 05 fojas, es igual al documento original que se me exhibe Cuantía: Indeterminada. - Guayaquil, 05/04/25



Ab. Maria Tatiana Garcia Plaza
NOTARIA PUBLICA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0910235050

Nombres del ciudadano: RECALDE ARBOLEDA FAUSTO XAVIER

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO
(CONCEPCION)

Fecha de nacimiento: 24 DE OCTUBRE DE 1978

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ORELLANA PEREZ GABRIELA DEL CARMEN

Fecha de Matrimonio: 30 DE JULIO DE 2011

Datos del Padre: RECALDE VITERI FAUSTO ADNELIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: ARBOLEDA MONCADA ALICIA ARMENIA

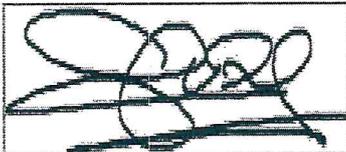
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 1 DE NOVIEMBRE DE 2023

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 5 DE MAYO DE 2025

Emisor: NELLY MARIETA VILLAFUERTE LINDAO - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 23 - GUAYAS -
GUAYAQUIL



N° de certificado: 253-139-74553



253-139-74553

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0910235050

Nombre: RECALDE ARBOLEDA FAUSTO XAVIER

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 5 DE MAYO DE 2025

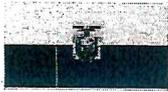
Emisor: NELLY MARIETA VILLAFUERTE LINDAO - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 23 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 250-139-74559



250-139-74559





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1705122008

Nombres del ciudadano: ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/SANTA PRISCA

Fecha de nacimiento: 1 DE SEPTIEMBRE DE 1975

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: EMPLEADO PRIVADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: RENDON PLAZA MARIA EUGENIA

Fecha de Matrimonio: 5 DE AGOSTO DE 2004

Datos del Padre: ORTEGA HOUGEN GUILLERMO ERNESTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CHIRIBOGA BARONA ANA ELSA ESPERANZA

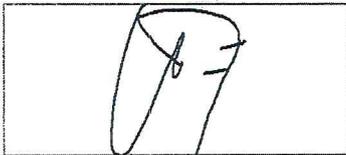
Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 14 DE JULIO DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 5 DE MAYO DE 2025

Emisor: NELLY MARIETA VILLAFUERTE LINDAO - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 23 - GUAYAS - GUAYAQUIL



N° de certificado: 255-139-74528



255-139-74528

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1705122008

Nombre: ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información.

Información certificada a la fecha: 5 DE MAYO DE 2025

Emisor: NELLY MARIETA VILLAFUERTE LINDAO - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 23 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 259-139-74531



259-139-74531





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1304721952

Nombres del ciudadano: PANDZIC ARAPOV RADMILA MIRYANA



Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/MANABI/MANTA/MANTA

Fecha de nacimiento: 4 DE JUNIO DE 1972

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADA

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: PITA GARCIA RAMIRO ELOY

Fecha de Matrimonio: 9 DE FEBRERO DE 2006

Datos del Padre: PANDZIC KRPINA SIME

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: ARAPOV BANOV MIRJANA SILVERIJA

Nacionalidad: YUGOSLAVA

Fecha de expedición: 20 DE AGOSTO DE 2020

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 5 DE MAYO DE 2025

Emisor: NELLY MARIETA VILLAFUERTE LINDAO - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 23 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 250-139-74597



250-139-74597

Lcdo. Ottón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 1304721952

Nombre: PANDZIC ARAPOV RADMILA MIRYANA

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 5 DE MAYO DE 2025

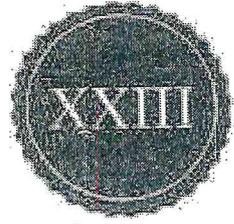
Emisor: NELLY MARIETA VILLAFUERTE LINDAO - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 23 - GUAYAS - GUAYAQUIL

N° de certificado: 250-139-74601



250-139-74601



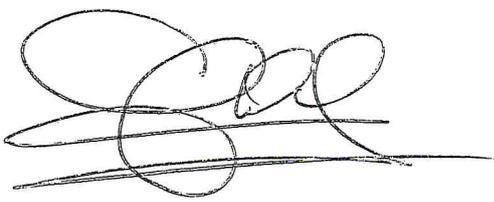


NOTARÍA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
AB. MARÍA TATIANA GARCÍA PLAZA
NOTARIA

1 notaria, agregar las cláusulas de estilo para la validez
2 de este instrumento. **Firma) Abogada Dayana**
3 **Cárdenas Barzola** registro profesional número cero
4 **nueve guión dos mil veintiuno guión cuatrocientos**
5 **veinticinco del Foro de Abogados del Guayas. - HASTA**
6 **AQUÍ LA MINUTA** que yo elevo a escritura pública. - Para el
7 otorgamiento de la escritura pública, se observaron todos
8 los preceptos legales del caso y leída esta escritura pública
9 de principio a fin, por mí la Notaria, al compareciente la
10 aprueba y suscribe en unidad de acto conmigo. Doy fe. -

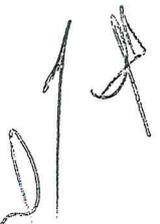
11
12 **p. FIDEICOMISO BRISAS 2**
13 **R.U.C. No. 0993370005001 /**

14 **p. LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y**
15 **FIDEICOMISOS**
16 **R.U.C No. 0992714697001 /**

17
18 

19
20 **SR. FAUSTO XAVIER RECALDE ARBOLEDA**
21 **GERENTE DE LA COMPAÑÍA LAUDE S.A. LAUDESA**
22 **ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS.**
23 **C.C. No. 091023505-0**
24 **GARANTE HIPOTECARIO.**

25
26 **p. PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**
27 **R.U.C. No. 0991446869001**

28
O-t-o-r- 
19
429



1
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

g-a-n-t-e-s

SR. GUILLERMO JOSÉ ORTEGA CHIRIBOGA
GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA PROMOTORA
INMOBILIARIA PROZONAS S.A.
C.C. No. 170512200-8
LA COMODATARIA

p. ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.
R.U.C. No. 0991427589001

SRA. RADMILA MIRYANA PANDZIC ARAPOV
PRESIDENTE DE LA COMPAÑÍA ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC
& ASOCIADOS S.A.
C.C. No. 130472195-2
ACREEDORA HIPOTECARIA

ABOGADA MARÍA TATIANAGARCÍA PLAZA
NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
CANTÓN GUAYAQUIL
REPÚBLICA DEL ECUADOR



NOTARIA VIGÉSIMA TERCERA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
ABOG. MARIA TATIANA GARCIA PLAZA
NOTARIA



1 Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero este **TERCER**
2 testimonio de escritura pública de **HIPOTECA ABIERTA Y**
3 **PROHIBICION VOLUNTARIA DE ENAJENAR Y GRAVAR Y**
4 **ANTICRESIS N° P01755**, que sello, rubrico y firmo en la ciudad
5 de Guayaquil, cinco de mayo del año dos mil veinticinco. **LA**
6 **NOTARIA.**

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

ABOGADA MARIA TATIANA GARCIA PLAZA
NOTARIA VIGESIMA TERCERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

NOTA DE INSCRIPCIÓN

No. RPG-NIN-2025-000110406

El/La Registrador/a de la Propiedad del Cantón Guayaquil CERTIFICA que se han practicado los asientos registrales que se detallan a continuación:

REGISTRO DE ACTOS

DOCUMENTO	FECHA	OFICINA
20250901023P01755	05/05/2025	Notaría Vigésima Tercera

Repertorio	Acto	Fecha de Inscripción	Libro	Número de Inscripción	Tomo	Folio Inicial	Folio Final
20020	HIPOTECA - ABIERTA	20/05/2025	Gravámenes	6218	13	6220	6220

Código Catastral	Descripción del Inmueble	Estado
48-434-2-0-0-0	SOLAR Y EDIFICACIÓN 2 DE LA MANZANA 434, UBICADO EN EL CAMINO A FENACOPAR, ANTES SOLFO O MARIA ROSITA, PARROQUIA PASCUALES URBANO (ANTES TARQUI). NORTE: RÍO DAULE CON 119.30 METROS. SUR: CARRETERA CON 0 METROS ESTE: URB. LA. PERLA CON 617.92 METROS OESTE: C.PUBLICA (PUENTE GQUIL-DAULE) CON 583.17 METROS ÁREA: 31731.72 METROS CUADRADOS.	CONSTRUIDO

Partes	Doc.de Identidad	Nombre	Estado Civil
Acreedor Hipotecario	0991427589001	ESTUDIO JURIDICO PANDZIC Y ASOCIADOS SA	-----
Deudor Hipotecario	0991446869001	PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.	-----
Garante Hipotecario	0993370005001	Fideicomiso Brisas 2	-----



Este documento ha sido firmado electrónicamente.

Guayaquil, miércoles 21 de mayo del 2025 10:25.



Firmado electrónicamente por:

**ABG. ANDRÉS FRANCISCO
PARRA GUILLÉN, MGS.**

Registrador de la Propiedad de Guayaquil (E)

Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil

NOTAS ACLARATORIAS:

DE LA VIGENCIA

La presente certificación se confiere según los registros que constan en la BASE DE DATOS de la Empresa Pública Municipal Registro de la Propiedad de Guayaquil válidos e ingresados hasta la presente fecha.

DE LA VALIDACIÓN:

Para validar la vigencia de la información ingresar a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Certificados y digitar el código RPG-NIN-2025-000110406 y el número del documento de identificación del solicitante del servicio registral o escanear el código QR que se muestra en el presente documento.

DE LA NORMATIVA LEGAL:

Esta certificación ha sido emitida con sustento en los artículos 2, 6, 7, 13 y 51 de la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, artículo 3 inciso 3 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registros Públicos, artículo 202 del Código Orgánico General de Procesos y demás normativa aplicable, así como en el Instructivo para la emisión de certificados en línea.

DE LA RECTIFICACIÓN:

En el caso de detectar información errónea que contenga este certificado, el usuario puede solicitar la rectificación ingresando a www.rpguayaquil.gob.ec opción Servicios en Línea > Consulta de Trámites.

DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES:

Se refiere a hechos o situaciones jurídicas sobrevinientes que al acceder a la publicidad registral modifican o alteran datos relativos a los elementos del folio real, como el inmueble (descripción, codificación catastral, delimitación, etc.), el titular (cambio de nombres y apellidos de la persona natural o de la denominación objetiva o razón social de la persona jurídica por transformación, o su identificación con relación a la cédula o del Registro Único de Contribuyentes), las titularidades de dominio o condominio (total o porcentual), el título causal (gamas de actos jurídicos o situaciones jurídicas inscribibles); y, gravámenes en cuanto a limitaciones del dominio o de goce, tales como usufructo, uso, habitación, servidumbre y los que solo otorgan al titular una utilización indirecta en caso de no pago de la obligación principal, como la hipoteca; e, interdicciones comprendiéndose los impedimentos legales, judiciales y administrativos.

Solicitante:

RUC-0991446869001-PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Fecha y Hora de Emisión:

21/05/2025 10:25

Lugar/Canal de Emisión:

MATRIZ - RP GUAYAQUIL

No. de Solicitud:

20075698

Valor:

\$ 293,75

Pag.: 2 de 2





ING. JUAN PABLO RIZZO TORRES

VALORACION Y ADMINISTRACION DE ACTIVOS

PERITO CALIFICADO No. PA - 2004 - 562 y SC - RNP - 2 No. 261

SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y DE COMPAÑIAS

TELEFONO S-FAX: (593-4) 6039095 - CELULAR: (593-9) 99483030

CIUDADELA UNION Y PROGRESO, MAZ D, VILLA 25, ATRÁS HOGAR SAN JOSE
GUAYAQUIL - ECUADOR



Solicitante:
PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Propietario:
FIDEICOMISO BRISAS 2

Dirección:
URBANIZACIÓN "BRISAS DE LA PERLA 2",
KM 1.6 AUTOPISTA TERMINAL TERRESTRE
PASCUALES (margen izquierdo a unos 750metros de la autopista)

GUAYAQUIL – ECUADOR

1. ESPECIFICACIONES GENERALES

SOLICITANTE: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

R.U.C. DEL SOLICITANTE: 0991446869001

REPRESENTANTE LEGAL: ORTEGA CHIRIBOGA GUILLERMO JOSE

DIRECCIÓN: FRANCISCO DE ORELLANA #238, EDIFICIO SOROA
PISO #3, OFICINA 1

PROPIETARIO DEL BIEN: FIDEICOMISO BRISAS 2, SEGÚN COPIA SIMPLE DE LA HISTORIA DE DOMINIO OTORGADA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL, CON FECHA 18 DE DICIEMBRE DEL 2024, FIRMADA POR EL AB. ANDRÉS FRANCISCO PARRA GUILLÉN, MGS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD ENCARGADO.

PERITO: JUAN PABLO RIZZO TORRES

TITULO: INGENIERO

REGISTRO: PA-2004-562 - SC-RNP-2N°.261

AREA AUTORIZADA: BIENES INMUEBLES – BIENES AGRÍCOLAS

FECHA SOLICITUD: 30 DE DICIEMBRE DEL 2024

FECHA DE INSPECCIÓN: 06 DE ENERO DEL 2025

FECHA DE ENTREGA DEL INFORME: 10 DE ENERO DEL 2025

FINALIDAD: AVALÚO

PROPÓSITO: CRÉDITO INMOBILIARIO

OBJETO DEL AVALÚO: VALOR JUSTO DE MERCADO

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN: TERRENO URBANO

DIRECCIÓN: URBANIZACIÓN LA PERLA, "BRISAS 2 ", KM 1.6 AUTOPISTA NARCISA DE JESÚS MARTILLO (AV. TERMINAL TERRESTRE - PASCUALES)

PROVINCIA: GUAYAS

CANTÓN: GUAYAQUIL

PARROQUIA: PASCUALES (antes Tarqui)

ZONA: ZONA RESIDENCIAL - COMERCIAL

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA

2. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE

CARACTERISTICAS

Terreno y avances de obra de urbanización

Clasificación de la zona: Zona Residencial - comercial

Tipo de construcción predominante. - residencial

Índice de saturación de la zona. - 70 % aproximadamente.

Población. - media.

Vías de acceso. – Autopista Terminal - Pascuales, km.1.6 (margen izquierdo a unos 750 metros de la autopista).

Su equipamiento urbano consiste en:

Redes de. - energía eléctrica, telefonía celular, alcantarillado y agua potable. Calles de acceso asfaltada y lastrada hasta la urbanización. Aseo de calles y recolección de basuras.

Comercial. - tenemos sobre la Autopista Terminal - Pascuales tenemos Mi Comisariato, Centros Comerciales, Parque Comercial NEXUS; hay locales de comida, bazares, tiendas, farmacias, en Mucho Lote Dos y gasolinera Primax aproximadamente a 1½km.

Entidades Bancarias. – mayormente en los centros comerciales del entorno.

Entidades Públicas. – Subestación Mucho Lote.

Transporte. - Por la Autopista Terminal - Pascuales circulan diversas cooperativas de transporte urbano, intercantonal e interprovincial, distintos vehículos de alquiler y particulares y taxis, por lo que es sencillo dirigirse desde el sector a cualquier punto de la ciudad.

Configuración y topografía. -

Área:	31.731,72m ²
Forma geométrica:	De configuración irregular.
Relieve:	Plano
Ubicación:	Urbana - medianero
Frente:	119,30 m
Fondo equivalente:	265,98 m.
Proporción:	1: 0,45

Linderos y áreas. -

SEGÚN CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

NORTE. – Río Daule, con 119.30 metros;

SUR. – Carretera, con 0.00 metros;

ESTE. – Urbanización La Perla, con 617.92 metros; y,

OESTE. - Calle Pública (Puente Guayaquil-Daule), con 583.17 metros.

Área 31.731,72m²

Código Catastral # 48-0434-002-0-0-0-1

SEGÚN MEDIDAS TOMADAS EN SITIO

NORTE. – Río Daule, con 119.30 metros;

SUR. – 22 metros terrenos de la urbanización + 77 metros via interna de la urbanización;

ESTE. – Urbanización La Perla, con 272.00 metros; y,

OESTE. - Calle Pública (Puente Guayaquil-Daule), con 166.00 metros + área verde urbanización 73.00 metros.

Área 31.235,00m²

Linderos generales SEGÚN COPIA SIMPLE DE UN CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO, LA HISTORIA DE DOMINIO OTORGADA POR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GUAYAQUIL, CON FECHA 28 DE ENERO DEL 2025, FIRMADA POR EL ARQ. HECTOR BOLIVAR PINO FRUGONE, DEL DEPARTAMENTO DE COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO Y AVALÚOS DEL MUNICIPIO DE GUAYAQUIL. Para efectos de este avalúo se considera el área que indica el certificado de avalúos.

Características panorámicas. – viviendas unifamiliares – terrenos vacíos.

Densidad habitacional permitida y/o la intensidad de construcción permitida. – Según las que indique el departamento de Urbanismo y Catastros del GAD de Guayaquil.

Croquis de ubicación. –



Uso de suelo. – Residencial - comercial.

Ocupación del suelo. – ninguno.

Estrato socio-económico del entorno. – medio – alto.

Valor natural, cultural o científico. - ninguno

3. ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL BIEN INMUEBLE

Redes de. - energía eléctrica, teléfonos, telefonía celular, alumbrado público, internet, alcantarillado y agua potable. Calles de acceso asfaltado. Aseo de calles y recolección de basuras.

Transporte. - Por la Autopista Terminal - Pascuales circulan diversas cooperativas de transporte urbano, intercantonal e interprovincial, distintos vehículos de alquiler y particulares y taxis, por lo que es sencillo dirigirse desde el sector a cualquier punto de la ciudad.

Estado del inmueble. - bueno

Elementos a valorar. – Terreno

TERRENO

Área:	31.731,72m ²
Forma geométrica:	De configuración irregular.
Relieve:	Plano
Ubicación:	Urbana - medianero
Frente:	119,30 m
Fondo equivalente:	265,98 m.
Proporción:	1: 0,45

Características:

Movimientos de tierras y rellenos. - Todas y cada una de las estructuras del proyecto previamente deberán ser replanteadas y referenciadas antes de proceder a los trabajos de limpieza y desalojo, se deberá ubicar en el terreno los puntos que limiten las estructuras a construirse, partiendo de los datos de referencia que se le deben proporcionar, siendo todas las medidas de estas en metros cuadrados.

El corte y desalojo de la capa vegetal solo se ha procedido a cortar la capa superficial contaminada con raíces y materiales orgánicos que pondrían en riesgo la estabilidad de las estructuras, en un espesor de 0.10 a 0.15 metros o hasta eliminar toda la capa vegetal.

Todo el material resultante de las excavaciones sin clasificar que sea adecuada y aprovechable, se está utilizado para la construcción de terraplenes o rellenos, o ha sido incorporado a la obra.

Luego de eliminada la capa vegetal se ha hecho cortes y rellenos con el material de corte, nivelando la superficie desde la cota +1.70 en la zona alta o zona de ingreso a la +1.66, esto en el área de manzanas, en el área de vías se ejecutan cajeras que permitan la construcción de las estructuras de pavimento que se diseñe; la nivelación del terreno natural se la provocará con pendiente con el fin de permitir el escurrimiento de las aguas infiltradas.

El material de corte o suelo natural ha sido utilizado de relleno en las zonas bajas, por su matriz arcillosa será compactada en capas de 0.25 m de espesor como máximo, al 95% del AASHTO T – 99 como mínimo, con un 3% de humedad sobre la humedad optima obtenida del ensayo proctor.

La primera capa que se ha utilizado es con material granular grueso de clasificación GC dado que el relleno se está haciendo en la mayoría de etapas es en época seca, esta capa es permeable, cuya función será generar una capa estable y rígida, de 0.40 metros de espesor, que es regada uniformemente en toda el área para posteriormente ser sometido a un proceso de compactación con rodillo vibratorio de 12 Tn como mínimo.

El proceso de relleno área de manzanas se da luego de transcurrido el tiempo de saturación, se coloca y compacta la capa de mejoramiento en capas de 0.30 m de espesor hasta alcanzar la cota de proyecto recomendada, la misma que tendrá pendiente hacia el lindero con la vía, cuya cota promedio será la +1.66, será compactada con un rodillo vibratorio de 12 Tn como mínimo y la cantidad de agua suficiente, cuya energía de compactación permita alcanzar como mínimo un 95% del AASHTO T – 180.

Con la finalidad de evitar trabajos innecesarios en el área de vías, se está ejecutando cajeras, cuya cota de corte depende de los espesores de la capa de base y carpeta de rodadura seleccionada y un relleno mínimo de 0.70 m de espesor.

El área de manzanas alcanzará una cota tal que permita colocar y compactar una última capa de mejoramiento de 0.30 m de espesor que cumple con las especificaciones descritas para vías, esto garantizará una capa estable y rígida capaz de soportar el tráfico esperado.

OBSERVACIONES

Es importante señalar que la información obtenida de la inspección realizada corresponde a la parte visible de la propiedad; no se consideran daños o mejoras acaecidos posteriormente a la inspección.

La tasación puede variar según las circunstancias económicas y políticas del país.

El terreno en estudio fue valorado utilizando los valores dados a la tierra por el método comparativo, por ofertantes y negocios realizados.

Se asume de buena fe que los datos proporcionados de todos los documentos son fidedignos.

El terreno actualmente no se encuentra ocupado, observamos que a todas las villas están resanando y dándoseles el mantenimiento respectivo.

Grado de Realización

Tipo de plusvalía. - media.

Estrato socio económico. – medio - alto.

Factibilidad comercial. - se estima que los bienes valorados poseen un grado de realización MEDIO, es decir podrían ser comercializados en un mediano a largo plazo.

La conclusión deviene del hecho de que son activos en buen estado, pero de valor un tanto alto para el común del mercado además las instalaciones son de uso y diseño monovalente, por lo tanto, la amplitud de mercado es mediano o regular.

Afectación ambiental (limitaciones constructivas, de espacio, accidentes geográficos, ruido, áreas sensibles, zona de riesgo otros,) - controladas.

Calidad del inmueble. - La propiedad es un terreno en zona residencial de estrato social medio en consolidación, por lo que consideramos que la calidad de la garantía es MEDIA.

Aspectos de la Garantía. - La propiedad se encuentra en un sector consolidado del cantón Guayaquil, los predios son de uso residencial, de acuerdo a la investigación de mercado efectuada en el sector, se llegó a las siguientes conclusiones:

Aspectos Positivos

- La propiedad, se encuentra en buen estado.
- La propiedad y el sector, cuentan con luz alumbrado y teléfono.
- La propiedad tiene ubicación medianera.
- La propiedad tiene uso residencial.
- El bien, por sus características, es apto para su comercialización.

Aspectos Negativos

- Debido a su tamaño y uso en caso de una eventual venta como unidad, del inmueble, es necesario promoverlo con un adecuado financiamiento.

Grado de realización: El grado de realización dado el tamaño de la propiedad se consideró un factor de homogeneización general (como castigo) del **10%**, factor que considero debe ayudar a agilizar la comercialización del bien en una eventual venta de corto a mediano plazo.

4. VALORACIÓN

La Normativa de La Superintendencia de Bancos requiere: el valor físico, el valor de capitalización de rentas, el valor de mercado y el valor de realización.

Para el presente estudio el método pertinente es el **método Comparativo o de Mercado** para el solar, **el método de Reposición (Físico)** para obtener el valor físico actual de las edificaciones, el método de **Capitalización de las Rentas** (Cuando sea factible), **el método de Herweert** para obtener el valor de mercado (comercial) de las edificaciones y el valor de realización.

VALOR FÍSICO

Para el valor físico se requiere el valor de la tierra, para presente estudio el método pertinente es el método comparativo o de mercado para el solar, el método de reposición para obtener el valor físico actual de las edificaciones y el método de Herweert para obtener el valor comercial de las edificaciones.

Método Comparativo o de Mercado

Se fundamenta en analizar la información obtenida y en su comportamiento dentro de la inversión inmobiliaria. Entonces procedemos a valorar primeramente el terreno y para este parámetro de análisis se realizó un sondeo en la zona tomando muestras representativas y se llegó a determinar el precio promedio de **US\$ 271,22 cada m²**.

UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA	VALOR	REFERENCIA
Terreno Estratégico en Venta - 8.000 m ² ; Con 100m ² de frente en Zona de Crecimiento y Alta Conectividad! Con una ubicación excepcional sobre la Avenida Narcisca de Jesús Martillo, teniendo 100m de frente a la avenida, a lo largo de la autopista que conecta con la Terminal Terrestre. Esta zona, rodeada de un entorno urbanístico en pleno desarrollo, es ideal para proyectos comerciales e industriales que requieran alta	8,132.00	\$ 320.00	https://casas.mitula.ec/adform/24301-256-7fef-60e70bfadd21-a1d7-1934cab-bc4a?page=1&pos=2&t_sec=59&t_pvid=964ac218-2e99-46d1-ac99-ee38fa1ec0d9
Av Terminal Terrestre o Narcisca de Jesus VENDO TERRENO COMERCIAL IDEAL PROYECTO COMERCIAL Ubicación Santa Inés Quinto Guayas Este	11,000.00	\$ 200.00	https://www.policasas.com/anuncios/venta-de-macrolote-en-guayaquil-en-la-autopista-pasculaes-frente-a-la-gasolinera-pdvsa_10211.aspx
Terreno en Venta en Guayaquil Guayas. Descripción: Terreno comercial en Autopista Terminal Terrestre. •Dirección: Guayaquil •Área: 5278m ² , 105(frente) •Beneficios: Frente amplio, medianero, comercial, al pie de la avenida princi	5,278.00	\$ 293.67	https://www.bienesonline.ec/ficha-terreno-venta-guayaquil-guayas_TEV39610.php
PROMEDIO		\$ 271.22	

Del estudio de mercado, se puede deducir, que en el sector los valores de los terrenos tienen un rango que fluctúa entre los **US\$ 200,00 a US\$ 320,00** por cada m², variación que responde básicamente a factores como ubicación, cercanía y distancia con respecto a vías principales, a su tamaño, forma y topografía de los terrenos con respecto a las muestras y a las adecuaciones realizadas a los mismos como infraestructura como cerramiento, por ejemplo.

HOMOGENIZACIÓN DE FACTORES													
Nº	UBICACIÓN DEL PREDIO	AREA	VALOR	FUENTE	FRENTE	FONDO	TAMAÑO	FORMA	USO DEL SUELO	UBICAC	Infraestructura	TOTAL	TOTAL
		TOTAL m2	VENTA m2	multipl	Divide	Divide	multipl	multipl	multipl	divide	multipl	FACTRS	HOMOGENED
1	Terreno Estratégico en Venta - 8.000 m ² ; Con 100m ² de frente en Zona de Crecimiento y Alta Conectividad! Con una ubicación excepcional sobre la Avenida Narcisca de Jesús Martillo, teniendo 100m de frente a la avenida, a lo largo de la autopista que conecta con la Terminal Terrestre. Esta zona, rodeada de un entorno urbanístico en pleno desarrollo, es ideal para proyectos	8,132.00	\$ 320.00	0.90	0.96	1.64	1.00	1.00	0.90	1.10	1.00	0.47	\$149.67
2	Av Terminal Terrestre o Narcisca de Jesus VENDO TERRENO COMERCIAL IDEAL PROYECTO COMERCIAL Ubicación Santa Inés Quinto Guayas Este Guayaquil Guayas	11,000.00	\$ 200.00	0.90	0.96	1.44	1.00	1.00	0.90	1.10	1.00	0.53	\$106.53
3	Terreno en Venta en Guayaquil Guayas. Descripción: Terreno comercial en Autopista Terminal Terrestre. • Dirección: Guayaquil •Área: 5278m ² , 105(frente) • Beneficios: Frente amplio, medianero, comercial, al pie de la avenida princi	5,278.00	\$ 293.67	0.90	0.97	2.00	0.90	1.00	0.90	1.10	1.00	0.34	\$100.09
		271.22											\$356.30
VALOR HOMOGENIZADO DE VENTA POR m2 de TERRENO SIN CONSTRUCCION												\$118.77	

Nota: Algunas de las muestras corresponden a propiedades en venta y simplemente permiten conocer la tendencia de precios en el mercado local, los mismos podrían variar en el momento de la negociación.

A este valor se le aplicó un factor de homogenización, es decir, adaptar las características de las muestras obtenidas a las características propias del bien en estudio, de esta manera los factores que principalmente influyen en este caso son los de: fuente, ubicación, tamaño, forma y adecuación. Realizados los cálculos respectivos se llegó al valor de **US\$118,77** para cada m².

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Analiza la renta que se podría pagar por un bien en cuestión, capitalizándolo con un porcentaje que es resultado del tipo de propiedad. El estado de conservación, la facilidad de rentar, el porcentaje que pagan los bancos por tener el dinero depositado, la inflación, la plusvalía, deméritos y otros factores, son de donde se obtiene un valor de dicho bien efectuando un análisis matemático. Este avalúo no coincide con el avalúo físico, ya que este avalúo por capitalización de rentas indica cual será el capital que tendrá que invertir en esa propiedad para que deje la renta antes mencionada.

Fuente: <http://www.investorguide.com>

Además de lo anteriormente expuesto, se debe considerar una renta real, o renta efectiva, o renta estimada de mercado. Así como se deberá considerar deducciones por gastos generales, gastos de conservación /mantenimiento, consumo de electricidad, consumo de combustible, seguros, área de influencia, costo hora/hombre, rendimiento del equipo, etc.

Para el presente caso, no se cuenta con un registro o control de costos de operación, mantenimiento, ni gastos de consumos de energías individuales por preparación del terreno o cualquier otra actividad efectuada, es decir, no existe registro detallado de los gastos, ni proyecciones de gastos para su operación.

Por lo anteriormente expuesto **NO APLICA** en este caso el **VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS**, por falta de la información necesaria.

Método de Reposición

Para la tasación del bien por este método, consideramos todos los rubros involucrados en la construcción hasta su venta, como son: costos directos, indirectos, imprevistos, tasas, impuestos, etc. obteniendo el costo final para edificaciones de estas características.

Para obtener el valor real de las edificaciones procedemos a homogeneizar las mismas por el método de Fitto y Corvini en base a su edad y el estado de conservación y mantenimiento. En este caso **NO APLICA**.

CUADRO DE VALORACIÓN

USO ACTUAL	RELIEVE	UBICACIÓN	SUPERFICIE	UNIDAD (m ² /ha)	VALOR UNITARIO	VALOR COMERCIAL	V. REALIZACIÓN
2 RESIDENCIAL	plana	ESQUINERO	31,731.72	m ²	\$ 118.77	\$ 3,768,776.38	\$ 3,391,898.75
		TOTAL:	31,731.72	m ²	SUBTOTAL	\$ 3,768,776.38	\$ 3,391,898.75
TOTAL GENERAL (total de los avalúos de las tierras, instalaciones, edificación o construcción)						\$ 3,768,776.38	\$ 3,391,898.75
SON: (valor COMERCIAL en letras)		TRES MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y SEIS 38/100 DOLARES				PORCENTAJE CASTIGO	10%

Yo, **JUAN PABLO RIZZO TORRES**, declaro bajo juramento que mi informe es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, así como también, que toda la información que he proporcionado es verdadera.


ING. JUAN PABLO RIZZO TORRES

PERITO CALIFICADO No. PA - 2004 - 562 y SC - RNP - 2 No. 261
 SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y DE COMPAÑIAS
 C.C: FILE

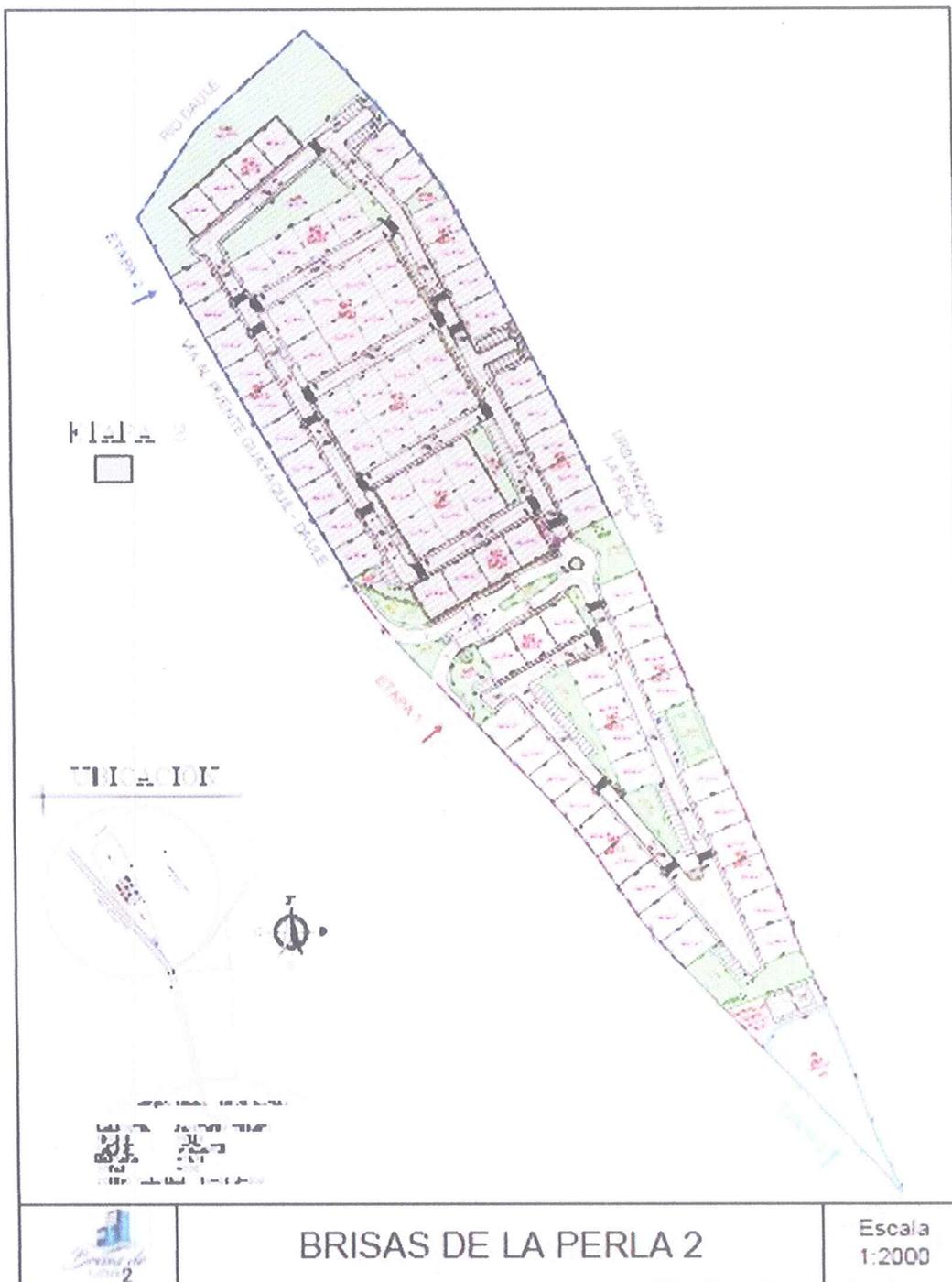
UBICACIÓN
(imagen satelital)

DIRECCIÓN: URBANIZACIÓN LA PERLA, "BRISAS 2", KM 1.6 AUTOPISTA NARCISA DE JESÚS MARTILLO (AV. TERMINAL TERRESTRE - PASCUALES)



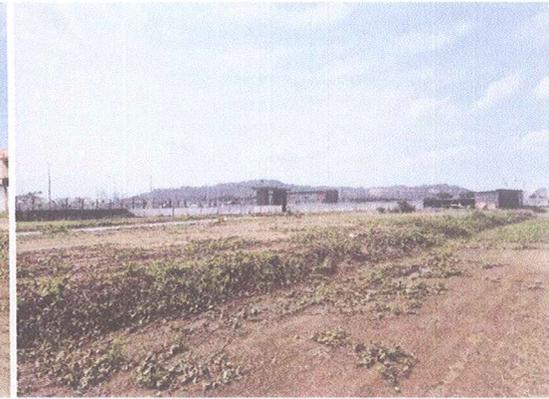
PROVINCIA: GUAYAS
CANTÓN: GUAYAQUIL
PARROQUIA: PASCUALES (antes Tarqui)
ZONA: ZONA RESIDENCIAL

ESQUEMA PLANIMETRICO



ANEXO FOTOGRAFICO







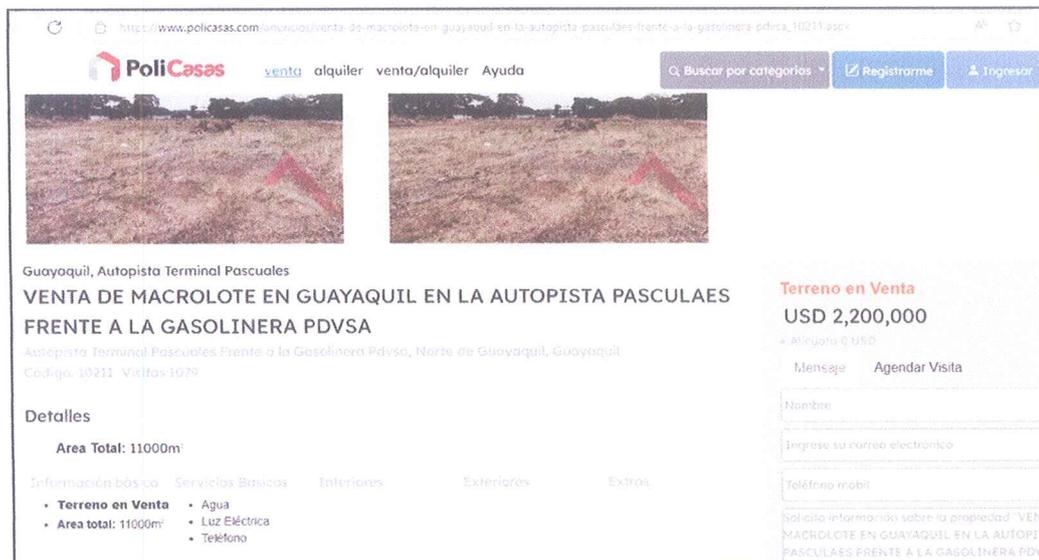
ANEXO REFERENCIAS

REFERENCIA N°1: Vendo Terreno de 8.000m² con 100m de frente en la Av. Narcisca de Jesús Martillo



The screenshot shows a real estate listing on the Mitula website. At the top, there is a navigation bar with the Mitula logo and a user login option. Below the navigation bar is a large aerial photograph of a plot of land. To the right of the photo is a contact form with a red 'Enviar' button and a 'Whatsapp' button. Below the photo, there is a red button labeled 'Coordinar visita'. The listing text includes: 'Vendo Terreno de 8.000m² con 100m de frente en la Av. Narcisca de Jesús Martillo', '\$ 320', 'Las Orquideas Este, Guayaquil, Guayas', 'Tipo de vivienda: Terreno', 'Tipo de operación: Compra', and 'Área total: 8.132 m²'. At the bottom, it says '29 nov 2024 - Publicado por CBR MIGUEL ANGEL RAMIREZ JORDAN'.

REFERENCIA N°2: VENTA DE MACROLOTE EN GUAYAQUIL EN LA AUTOPISTA PASCUALS FRENTE A LA GASOLINERA PDVSA en Ecuador. - POLICASAS.COM



The screenshot shows a real estate listing on the Policasas website. At the top, there is a navigation bar with the Policasas logo and a search bar. Below the navigation bar are two aerial photographs of a plot of land. To the right of the photos is a contact form with a 'Mensaje' button and an 'Agendar Visita' button. Below the photos, there is a red button labeled 'Terreno en Venta'. The listing text includes: 'Guayaquil, Autopista Terminal Pascuales', 'VENTA DE MACROLOTE EN GUAYAQUIL EN LA AUTOPISTA PASCUALS FRENTE A LA GASOLINERA PDVSA', 'Autopista Terminal Pascuales Frente a la Gasolinera Pdvsa, Norte de Guayaquil, Guayaquil', 'Codigo: 10211', 'Visitas: 1079', 'Terreno en Venta', 'USD 2,200,000', '+ Alquilis 0 USD', 'Nombre', 'Ingrese su correo electrónico', 'Teléfono móvil', and 'Solicita información sobre la propiedad: VENTA DE MACROLOTE EN GUAYAQUIL EN LA AUTOPISTA PASCUALS FRENTE A LA GASOLINERA PDVSA'. Below the listing text, there is a section for 'Detalles' with 'Area Total: 11000m²' and a table of 'Información básica' with columns for 'Servicios Basicos', 'Interiores', 'Exteriores', and 'Extras'. The 'Servicios Basicos' column includes 'Agua', 'Luz Eléctrica', and 'Teléfono'.

