

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes al 2010)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



PROMAGA ECUADOR S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2011 y 2010

Índice del Contenido

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3 – 4
Balance General	5
Estado de Resultados	6
Estado de cambios en el Patrimonio de los Accionistas	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 – 25

Abreviaturas usadas:

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	- Servicio de Rentas Internas
Compañía	- Promaga Ecuador S. A.
Fideicomiso	- "Fideicomiso Mercantil Promaga Andalucía – Primera Fase"
BEV	- Banco Ecuatoriano de la Vivienda



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
PROMAGA ECUADOR S.A.:

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **Promaga Ecuador S. A.** (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2011, y los estados conexos de resultados, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.
4. Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por parte de la entidad de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una *opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad*. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Promaga Ecuador S. A.** al 31 de diciembre de 2011, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

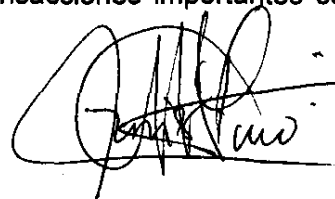
Asuntos de Énfasis

7. Tal como se revela más ampliamente en la nota 3 a los estados financieros, la Compañía debido a la integración del negocio efectúa transacciones importantes con partes relacionadas.

UHY Audit & Advisory Services

UHY Audit & Advisory Services Cia. Ltda.
SC-RNAE No. 643

Guayaquil, 25 de junio del 2012.



Xavier Pino P., Socio
Registro No.0.10982



PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Balance General
31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)
(En dólares de los Estados Unidos de América)



NOTAS

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Activos</u>			
Activos corrientes:			
Caja y bancos	US\$	25,247	47,953
Cuentas por cobrar	3	3,575,475	187,551
Inventarios	4	<u>9,178,093</u>	<u>8,283,650</u>
Total activos corrientes		12,778,815	8,519,154
Activos no corrientes:			
Activo fijo, neto	5	61,954	39,676
Depósitos en garantía		<u>5,334</u>	<u>3,934</u>
Total activos	US\$	<u>12,846,103</u>	<u>8,562,764</u>
<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>			
Pasivos corrientes:			
Vencimientos circulantes de la obligación financiera a largo plazo	9	US\$ 7,491	-
Convenios de reserva de bienes inmuebles	6	5,158,223	449,952
Cuentas por pagar	7	477,198	80,442
Pasivos acumulados	8	<u>12,751</u>	<u>9,035</u>
Total pasivos corrientes		<u>5,655,663</u>	<u>539,429</u>
Pasivos no corrientes:			
Obligación financiera excluyendo vencimientos circulantes	9	4,665	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas a largo plazo	10	<u>7,171,131</u>	<u>8,247,201</u>
Total pasivos		<u>12,831,459</u>	<u>8,786,630</u>
<u>Patrimonio de los accionistas:</u>			
Capital social	11	12,800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	11	-	12,000
Reserva legal	11	89	-
Resultados acumulados	11	<u>1,755</u>	<u>(236,866)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>14,644</u>	<u>(223,866)</u>
Compromisos y contingencia	13 y 14		
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$	<u>12,846,103</u>	<u>8,562,764</u>

Ing. Katarzyna P. Rapiej
Gerente General

Eco. Pedro Román Barzueeta
Contador General

Las notas explicativas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Estado de Resultados

Año terminado el 31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

NOTAS

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos:			
Ingresos por desistimientos	US\$	<u>9,678</u>	<u>28,729</u>
Total Ingresos		<u>9,678</u>	<u>28,729</u>
Gastos administrativos:			
Honorarios, comisiones y dietas		-	14,189
Impuestos, contribuciones y otros		-	10,101
Gastos varios		<u>8,466</u>	<u>2,775</u>
Total gastos administrativos		<u>8,466</u>	<u>27,065</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	12	US\$ 1,212	1,664
Participación de los trabajadores en las utilidades		<u>(182)</u>	<u>(250)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		1,030	1,414
Impuesto a la renta, estimado		<u>(209)</u>	<u>(353)</u>
Utilidad neta		US\$ <u>821</u>	<u>1,061</u>


Ing. Katarzyna P. Rabiej
Gerente General


Eco. Pedro Román Barreuzeta
Contador General

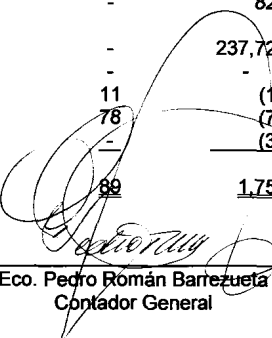
Las notas explicativas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Año terminado el 31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)
(En dólares de los Estados Unidos de América)

		Capital social (nota 11)	Aportes para futuros aumentos de capital (nota 11)	Reserva legal (nota 11)	Resultados acumulado (nota 11)	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre del 2009	US\$	800	-	-	(237,727)	(236,927)
Utilidad neta		-	-	-	1,061	1,061
Aportes para futuros aumentos de capital		-	<u>12,000</u>	-	-	<u>12,000</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010		800	12,000	-	(236,666)	(223,866)
Utilidad neta		-	-	-	821	821
Absorción de pérdidas mediante compensación de créditos		-	-	-	237,727	237,727
Aumentos de capital		12,000	(12,000)	-	-	-
Apropiación de la reserva legal año 2010		-	-	11	(11)	-
Apropiación de la reserva legal año 2011		-	-	78	(78)	-
Ajuste años anteriores		-	-	-	(38)	(38)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	US\$	<u>12,800</u>	<u>-</u>	<u>89</u>	<u>1,755</u>	<u>14,644</u>


Ing. Katarzyna P. Rabiej
Gerente General


Eco. Pedro Román Barzueña
Contador General

Las notas explicativas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre del 2011

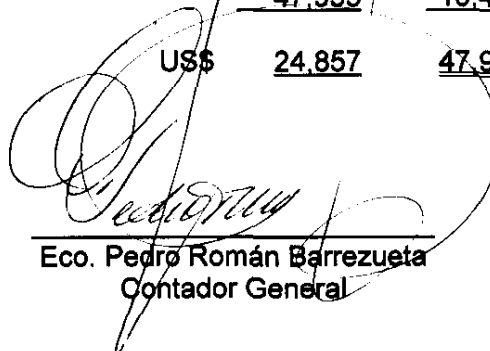
(Con cifras correspondientes del 2010)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 821	1,061
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Ajuste años anteriores	(38)	-
Otros ingresos (gastos)	-	28,729
Pago de impuestos y contribuciones	-	(10,101)
	<u>(38)</u>	<u>18,628</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	58,458	(109,602)
Aumento en inventarios	(883,705)	(1,210,381)
(Aumento) disminución en depósitos en garantía	(1,400)	3,391
Aumento en cuentas por pagar	4,890,115	431,873
Aumento en pasivos acumulados	<u>3,966</u>	<u>7,392</u>
	<u>4,067,434</u>	<u>(877,327)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	<u>4,068,217</u>	<u>(857,638)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de activos fijos	(33,016)	(3,225)
Fideicomiso Inmobiliario	<u>(3,231,720)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(3,264,736)</u>	<u>(3,225)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Obligaciones con partes relacionadas	(838,343)	898,385
Obligaciones financieras	<u>12,156</u>	<u>-</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de financiamiento	<u>(826,187)</u>	<u>898,385</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo durante el período	(22,706)	37,522
Efectivo al inicio del período	<u>47,953</u>	<u>10,431</u>
Efectivo al final del período	US\$ <u>24,857</u>	<u>47,953</u>



Ing. Katarzyna P. Rabiej
Gerente General



Eco. Pedro Román Barzueeta
Contador General

Las notas explicativas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)

1. Descripción del Negocio y Entorno Económico

PROMAGA ECUADOR S. A.- “La Compañía”, fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador el 29 de noviembre del 2006 e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de diciembre del 2006 bajo la denominación de DEOVITA S. A.; sin embargo, el 15 de julio del 2008 cambió su razón social por PROMAGA ECUADOR S. A. e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de diciembre del 2008. El objeto social de la Compañía constituye principalmente el gerenciamiento de proyectos inmobiliarios, civiles y mercantiles.

Con fecha 17 de mayo del 2011 se constituyó mediante escritura pública “Fideicomiso Promaga Andalucía – Primera Fase” y el 1 de julio del 2011 se inscribió en el registro de la Propiedad y Mercantil la transferencia de dominio de los bienes inmuebles aportados al patrimonio del Fideicomiso (lotes en las zonas uno, cinco y quince que se encuentran el Proyecto Urbanístico “La Gran Ciudad” en su primera fase “Andalucía”) a continuación se detalla los comparecientes:

Administradora:	Fiduciaria del Pacífico S. A.
Constituyente – Beneficiario:	Promaga Ecuador S. A.
Tipo de negocio:	Inmobiliario integral
Fecha de constitución:	17 de mayo del 2011
Fecha de inscripción en el Mercado de Valores:	28 de diciembre del 2011

El Fideicomiso se compromete al desarrollo de las siguientes actividades:

- Continuar con el desarrollo y construcción del Proyecto;
- Percibir, administrar y destinar la totalidad de los ingresos conforme a las instrucciones del contrato;
- Transferir a los promitentes compradores o reservantes las unidades habitacionales o comerciales correspondientes, en la medida que se haya cumplido las condiciones previstas en los respectivos contratos, suscritos, ratificados y/o por el Fideicomiso o con la Compañía, incluyendo todas las obligaciones pactadas respecto al pago íntegro del precio de adquisición de cada unidad habitacional;
- Entregar el remanente existente al Beneficiario, previa deducción de los gastos y costos del Fideicomiso; y,
- Solicitar en cualquier institución del sistema financiero, pública o privada, nacional o extranjera, para lo cual, la Fiduciaria queda facultada en solicitar los mencionados créditos, el Constituyente o sus cesionarios en derecho se constituirán irrevocablemente en deudores solidarios para respaldar el cumplimiento de las obligaciones que se contrajeren.

El Fideicomiso y la Compañía después de cumplir con todas formalidades solicitas por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda le otorga un préstamo por US\$ 9,400,000 para el cumplimiento del objetivo del Fideicomiso, siendo el primer desembolso en octubre del 2011 por US\$ 3,480,000

PROMAGA ECUADOR S. A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

Mediante acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 24 de febrero del 2011, resolvió la absorción de pérdidas acumuladas a diciembre del 2010 por US\$ 237,727, por parte de los accionistas de la Compañía mitigando el riesgo de causal de disolución que estaba inmersa la compañía al cierre de ese periodo.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como una entidad en marcha. En el 2011 y 2010 las actividades de PROMAGA ECUADOR S. A. se han concentrado principalmente en dar viabilidad al Proyecto Inmobiliario "La Gran Ciudad", mediante la celebración de contratos con empresas constructoras para la realización de rellenos, obras de infraestructura y obras civiles (viviendas) de la fase 1 del sector Andalucía (véase nota 12). Se estima que el Proyecto Inmobiliario constará de 12,700 unidades habitacionales a ser ejecutadas en dos etapas. A la fecha de emisión de este informe el Fideicomiso ha iniciado con las obras civiles y de construcción de las unidades habitacionales de la Fase 1, que al 31 de diciembre del 2011 el avance de la obra que fue contratada inicialmente por la Compañía y entregada al Fideicomiso es del 95% (el 8% en el 2010).

Para que la Compañía continúe con las obras tendientes a la ejecución del Proyecto Inmobiliario depende primordialmente de los recursos entregados por los accionistas, partes relacionadas, obligaciones financieras o de recursos adicionales que son de los promitentes compradores.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

a) Base de Presentación –

Los estados financieros y las notas explicativas se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal del Ecuador, y están preparados en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales han sido emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Como se describe más ampliamente en la nota 1, la única actividad de la Compañía es el proyecto inmobiliario "La Gran Ciudad"; por consiguiente todos los costo y gasto acumulado están asociado a este único proyecto, el cual será liquidado al termino de las fases o viviendas entregadas, generándose en ese momento los ingresos y costos correspondientes.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador en congruencia con la tendencia mundial y mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 31 de diciembre del 2008, estableció un cronograma de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) en el cual se establece que la Compañía iniciará la adopción a partir de enero del 2012 para la preparación de sus estados financieros como base de preparación de sus estados financieros, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

Como resultado de la adopción de las NIIF podrían surgir ciertos ajustes al patrimonio de los accionistas (resultados acumulados) al 1 de enero del 2011; y, cambios en las políticas contables que podrían afectar la medición y presentación de las partidas de los estados financieros. Para propósitos comparativos, los estados financieros del 2011 deberán ser reestructurados de acuerdo a NIIF, los cuales podrían diferir de los estados financieros preparados con las NEC.

PROMAGA ECUADOR S. A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Administración está evaluando el impacto de la adopción de las NIIF en la situación financiera y resultados de operación de la Compañía.

b) Flujos de Efectivo –

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo ha definido como efectivo, el saldo del disponible en bancos.

c) Cuentas por Cobrar –

Las cuentas por cobrar han sido valuadas a su valor nominal y no superan su importe recuperable.

d) Inventarios –

La Compañía contabiliza los costos incurridos en la ejecución del Proyecto Inmobiliario “Andalucía” en el rubro de inventarios y siguiendo las directrices establecidas en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 15 “Contratos de Construcción”, la cual determina que todos los importes en que se incurra en la realización del proyecto serán cargados al valor fungible del costo de construcción, los cuales se liquidarán cuando el mismo se encuentre terminado en su totalidad.

En adición, según la mencionada Norma la Compañía reconocerá sus ingresos una vez que el Proyecto haya sido culminado y la declaratoria de propiedad horizontal haya sido emitida por la autoridad respectiva y se encuentre perfeccionado el traspaso de dominio de todas las unidades habitacionales.

e) Activos fijos –

Los activos fijos se presenta neto de la depreciación acumulada y está contabilizada al costo histórico.

Los pagos por reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan a gastos a medida que se efectúan.

El gasto por la depreciación de los activos fijos se registra con al costo del proyecto y es calculado mediante el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

Muebles y enseres	10%
Maquinaria y equipos	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%

f) Cuentas por Pagar –

Se encuentran registradas al valor nominal y no superan la estimación confiable del monto de la obligación.

g) Provisiones –

Cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, cuya resolución resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente, se reconoce una provisión.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

h) Obligaciones Financieras –

Los préstamos se reconocen por los valores contratados. Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo no corriente cuando el vencimiento del remanente de la obligación es mayor a doce meses, y se clasifica como pasivo corriente cuando el vencimiento del remanente de la obligación es igual o menor a doce meses contados desde la fecha del balance general.

i) Reconocimiento de Gastos –

Los gastos se registran por el método de causación.

j) Gastos Financieros –

Son registrados mediante el método de acumulación, incluye todos los gastos asociados con el gasto por interés y comisiones de las obligaciones financieras de la Compañía.

Los costos financieros atribuibles a la adquisición de activos que requieren de un tiempo suficientemente prolongado para estar listos para su uso, se contabilizan en los resultados del periodo de conformidad con lo permitido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 10 – Costos de Financiamiento.

k) Participación de los Trabajadores en las Utilidades

La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los empleados en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

l) Provisión para Impuesto a la Renta –

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el método del impuesto por pagar.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 24% (25% en el 2010) sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas “capitalizadas” por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente). En el 2011 y 2010, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa corporativa del 24% y 25%, respectivamente.

m) Estimaciones y Supuestos –

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente, así como las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)

3. Cuentas por Cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Promaga Andalucía – Primera Fase (nota 1 y 13)	US\$ 3,446,382	-
Servicio de Rentas Internas:		
Anticipo de impuesto a la renta pagado (nota 7)	57,607	28,721
Retenciones de impuesto a la renta de terceros	58	19
Impuesto al Valor Agregado – IVA	-	112,291
	<u>57,665</u>	<u>141,031</u>
Anticipos a proveedores y otros	53,721	42,500
Empleados y funcionarios	4,961	3,691
Otras cuentas por cobrar	<u>12,746</u>	<u>329</u>
Total	US\$ <u>3,575,475</u>	<u>187,551</u>

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Promaga Andalucía – Primera Fase corresponde principalmente a los aportes entregados a la Fiduciaria para la conformación del patrimonio, el mismo que está conformado por aporte inicial – efectivo por US\$ 1,000, terreno por US\$ 430,808 y obras en curso por US\$ 2,970,947, también incluye el valor de US\$ 43,267 de cuotas de los promitentes compradores.

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de impuesto al valor agregado es generado por los pagos por servicios de construcción, principalmente. En el 2011, dicho saldo fue reclasificada a inventarios por ser un componente de los rubros de inventarios en la construcción del Proyecto Inmobiliario.

La Compañía con fecha 30 de mayo del 2011 realizó la solicitud al Servicios de Rentas Internas – SRI, por la cancelación o baja de la obligación del pago del anticipo al impuesto a la renta, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2010, equivale al 50% del anticipo determinado.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de la cuenta anticipos a proveedores y otros, se origina principalmente por los adelantos a los contratistas de las obras en construcción y liquidan al momento que facturan de acuerdo a lo estipulado en los contratos.

Los saldos por cobrar a funcionarios y empleados, incluyen principalmente préstamos otorgados a empleados, los cuales no generan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento.

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)

4. Inventarios

Un detalle de los inventarios es el siguiente:

		<u>Al 31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Terrenos en Duran:			
Andalucía (nota 3)	US\$	2,540,196	2,971,004
Aragón		3,160,208	3,160,208
Fideicomiso Mercantil Deovita		<u>393,958</u>	<u>393,958</u>
		<u>6,094,362</u>	<u>6,525,170</u>
Obras en construcción (nota 13):			
Andalucía:			
Infraestructura y relleno		806,517	1,074,560
Obras civiles (viviendas)		22,411	250,376
Otros costos del proyecto:			
Promoción y publicidad		1,132,682	-
Notarios, honorarios y comisiones		166,604	-
Sueldos, beneficios sociales y otros del personal		144,952	-
Impuestos, contribuciones, cuotas y afiliaciones		47,901	-
Mantenimiento y reparaciones		43,914	-
Servicios básicos		41,724	-
Arriendo de inmuebles y alícuotas		38,894	-
Depreciaciones		19,726	8,988
Transporte		7,748	-
Gastos financieros		7,438	-
Gastos de gestión y viaje		4,943	-
Seguros		1,991	-
Otros costos		<u>596,286</u>	<u>424,556</u>
		<u>2,254,803</u>	<u>433,544</u>
		<u>3,083,731</u>	<u>1,758,480</u>
Total	US\$	<u>9,178,093</u>	<u>8,283,650</u>

El movimiento de inventarios es como sigue:

		<u>Al 31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	US\$	8,283,650	7,064,281
Adiciones		4,183,907	1,219,369
Reclasificaciones		112,291	-
Aporte inicial al Fideicomiso – Obras en curso		(2,970,947)	-
Aporte inicial al Fideicomiso – Terrenos		<u>(430,808)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>9,178,093</u>	<u>8,283,650</u>

PROMAGA ECUADOR S. A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

Al 31 de diciembre 2010, el saldo obras en construcción, incluyen el saldo de anticipos que no han sido devengados por obras o servicios por US\$ 268,000, los cuales fueron entregado al contratista Sociedad Mercantil Cía. Camineras Ramos & Asociados S.A. y cuyo gestión de recuperación se encuentra en proceso legal.

El saldo del fideicomiso Deovita, fue generado el 8 de febrero del 2008, fecha en la cual Promaga Ecuador S.A. como constituyente y beneficiario principal, constituyó un fideicomiso denominado Fideicomiso Mercantil de Garantía "Deovita" para garantizar el compromiso de compra de un lote de terreno a: Esfersa S.A., Maxtersecorp S.A., Diperplus S.A., Construgroup S.A., Grouplus S.A. y Topower S.A. (beneficiarios secundarios en caso de incumplimiento), en dicho contrato fiduciario se estableció una cláusula especial de Cesión de Derechos y que se perfeccionó el 6 de marzo del 2008 indicando lo siguiente: " Se establece por mutuo acuerdo entre las partes, un plazo improrrogable de treinta días calendario contados a partir del 6 de febrero del 2008 para que Promaga obtenga la respectiva certificación escrita por parte de la AGD, en caso de incumplimiento, la cesión de derechos se entenderá nula y sin valor legal alguno sin necesidad de trámite o indemnización alguna, con la obligación del cesionario de aceptar el procedimiento que para este efecto se estipulará en el Fideicomiso". Cabe indicar que hasta la fecha de este informe, no habiendo obtenido la certificación por parte de la AGD, ante el Fideicomiso Deovita, Promaga Ecuador S.A. aun continua siendo el beneficiario, en ausencia de una instrucción de explicita de liquidación.

5. Activos Fijos

Un detalle y movimiento de los activos fijos es el siguiente:

		<u>Al 31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Muebles y enseres	US\$	27,546	23,070
Maquinaria y equipos		12,403	10,493
Vehículos		36,697	15,027
Equipos de computación		<u>10,477</u>	<u>5,517</u>
		87,123	54,107
Menos depreciación acumulada		<u>(25,169)</u>	<u>(14,431)</u>
Total	US\$	<u>61,954</u>	<u>39,676</u>

El movimiento de la depreciación acumulada es como sigue:

		<u>Al 31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costo histórico:			
Saldo al inicio del año	US\$	54,107	50,882
Compras		<u>33,016</u>	<u>3,225</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>87,123</u>	<u>54,107</u>

PROMAGA ECUADOR S. A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

		<u>Al 31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Depreciación acumulada:			
Saldo al inicio del año	US\$	14,431	5,443
Gasto por depreciación del año – inventarios		<u>10,738</u>	<u>8,988</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>25,169</u>	<u>14,431</u>

Al 31 de diciembre del 2011, parte de los activos fijos se encuentra garantizando las operaciones de crédito contratadas con las instituciones financieras por la adquisición de vehículos.

6. Convenios de Reserva de Bienes Inmuebles

Un detalle de los convenios de reserva de bienes inmuebles es como sigue:

		<u>Al 31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Entrada de Viviendas	US\$	4,842,840	-
Reservas Viviendas – Preventas		66,950	429,150
Por confirmar		99,256	15,183
Desistimientos		<u>149,177</u>	<u>5,619</u>
Total	US\$	<u>5,158,223</u>	<u>449,952</u>

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo de entrada de viviendas corresponden a los valores recibidos por anticipo según contratos de promesa de compraventa de las viviendas firmados con los promitentes clientes de Promaga Ecuador S. A..

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los convenios de reservas de bienes inmuebles, incluyen los registros de los valores recibidos de clientes por la reserva de las viviendas, los cuales se encuentran amparados a través de convenios de reserva.

7. Cuentas por Pagar

Un detalle de las otras cuentas por pagar es como sigue:

		<u>Al 31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Promaga			
Andalucía – Primera Fase (nota 1 y 13)	US\$	214,662	-
Proveedores		172,766	30,397
Anticipo de impuesto a la renta por pagar (nota 3)		57,607	28,721
Retenciones e impuestos por pagar		29,287	19,224
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS		2,507	1,747
Impuesto a la renta por pagar		247	353
Empleados		<u>122</u>	-
Total	US\$	<u>477,198</u>	<u>80,442</u>

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)

Al 31 de diciembre del 2011, el saldo del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Promaga Andalucía – Primera Fase corresponde principalmente a gastos de desarrollo del Proyecto Habitacional entregado al fideicomiso cuyos costos previstos en el cronograma de obra fueron cancelados por cuenta del fideicomiso.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de las cuentas por pagar – proveedores se originan principalmente por facturas de los constructores y otros, son a la vista y no devengan intereses.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de anticipo de impuesto a la renta por pagar, corresponde a la provisión de los valores a cancelar por anticipo en el próximo periodo y que fueron determinados en la declaración del periodo corriente.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de cuentas por pagar – retenciones e impuestos por pagar representa impuestos pendientes de pago al Servicio de Rentas Internas (SRI) por concepto de retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA.

8. Pasivos Acumulados

Un resumen de los pasivos acumulados es el siguiente:

		<u>Al 31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Beneficios sociales:			
Vacaciones	US\$	5,492	3,150
Décimo tercero sueldo		4,740	4,350
Décimo cuarto sueldo		<u>2,087</u>	<u>1,285</u>
		12,319	8,785
Participación a empleados en las utilidades (nota 12)		<u>432</u>	<u>250</u>
Total	US\$	<u>12,751</u>	<u>9,035</u>

El movimiento de los pasivos acumulados es como sigue:

		<u>Beneficios sociales</u>	<u>Participación de los trabajadores en las utilidades</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009		1,393	-
Provisión cargada al gasto		13,455	250
Pagos efectuados		<u>(6,063)</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	US\$	8,785	250
Provisión cargada al gasto		16,651	182
Pagos efectuados		<u>(12,310)</u>	<u>-</u>
Ajustes		<u>(807)</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	US\$	<u>12,319</u>	<u>432</u>

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)

9. Obligación Financiera

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantiene un crédito comercial bajo firmas por US\$ 12,156 con vencimiento hasta agosto del 2013 con una tasa de interés del 11.08% anual. A continuación se detalla los vencimientos:

		<u>Al 31 de diciembre</u>
Año		<u>2011</u>
2012	US\$	7,491
2013		<u>4,665</u>
Total	US\$	<u>12,156</u>

10. Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas a Largo Plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a compañías relacionadas a largo plazo es el siguiente:

		<u>Al 31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Promaga SAU – accionista	US\$	6,383,483	7,759,561
Promaga Brasil Ltda.		562,531	487,640
Sociedad de Gestión y Administración		<u>225,117</u>	<u>-</u>
Total	US\$	<u>7,171,131</u>	<u>8,247,201</u>

Préstamos para la construcción del Proyecto Inmobiliario, no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

La Compañía debido a la integración del negocio efectúo en periodos anteriores, transacciones importantes de financiamiento con partes relacionadas, generando los saldos presentados al 31 de diciembre del 2011 y 2010.

11. Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

El capital social de la Compañía está constituido por acciones ordinarias, pagadas y en circulación de 12,800 en el 2011 y de 800 en el 2010 con un valor nominal de US\$ 1 cada una, respectivamente.

Al 31 de diciembre la participación accionaria está constituida por Manuel Gavira Gómez con 12,799 acciones en el 2011 (799 acciones en el 2010) y Promaga S.A. con 1 acción en el 2011 y 2010.

		<u>Registro Mercantil</u>
		<u>13/sep/11</u>
Aportes futuros aumentos de capital	US\$	<u>12,000</u>

PROMAGA ECUADOR S. A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

Aportes para Futuros Aumentos de Capital

Durante el 2010, los accionistas realizaron aportaciones para futuros aumentos de capital mediante compensación de créditos por US\$ 12,000.

Reserva Legal y Utilidades Disponibles

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en las operaciones.

12. Impuesto a la Renta

Las partidas que afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para propósitos de determinación del gasto por impuesto a la renta fueron las siguientes:

		<u>Al 31 de diciembre</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad (pérdida) antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta	US\$	1,212	1,664
Participación de los trabajadores en las utilidades (nota 8)		<u>(182)</u>	<u>(20)</u>
		1,030	1,414
Más gastos no deducibles		<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad (pérdida) gravable	US\$	<u>1,030</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$	<u>247</u>	<u>353</u>
Tasa impositiva efectiva		<u>23.98%</u>	<u>24.96%</u>

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los activos. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rigen la devolución de este anticipo.

De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, las utilidades del ejercicio que se reinviertan (aumento de capital) tendrán una reducción de un 10% en la tarifa de impuesto. La Compañía en el año 2011 y 2010 aplicó la tarifa corporativa del 24% y 25% de impuesto a la renta, respectivamente.

PROMAGA ECUADOR S. A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

Los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales son considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta. Además, cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y, por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención en la fuente que corresponda sobre su monto.

Situación Fiscal

A la fecha de este informe las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la Compañía por los años 2007 al 2011, están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

Precios de Transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta. En adición, adjunto a la declaración de impuesto a la renta deberán presentar al Servicio de Rentas Internas:

- a) Anexo de Precios de Transferencia, dentro de los cinco días posteriores a la presentación de la declaración; y,
- b) Informe Integral de Precios de Transferencia; en un plazo no mayor a seis meses a la presentación de la declaración.

El Servicio de Rentas Internas mediante Resolución No. NAC-DGERC GC09-00286 publicado en el Registro Oficial No. 585 del 7 de mayo del 2009, normó el contenido del Régimen de Precios de Transferencia estableciendo principalmente lo siguiente:

- Deberán presentar el Anexo de Precios de Transferencia aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$ 1.000.000 a US\$ 3.000.000, y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.
- Aquellos contribuyentes que en el 2010 y 2009 hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 5,000,000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

PROMAGA ECUADOR S. A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

13. Compromisos

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Promaga Andalucía – Primera Fase

En Guayaquil, mediante escritura pública celebrada el 17 de mayo del 2011, Promaga Ecuador S.A. constituye el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Promaga Andalucía – Primera Fase que será administrado por la Fiduciaria del Pacífico S.A. Fidupacifico, inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil el 1 de julio del 2011 e inscrita en el Mercado de Valores el 8 de septiembre del 2001, la finalidad es la construcción del Proyecto Inmobiliario Andalucía – Primera Fase.

Los bienes aportados por la Compañía son:

Efectivo	US\$ 1,000
Terrenos	430,808
Obras en Curso	<u>2,970,947</u>
Total de Aporte	US\$ <u>3,402,755</u>

Los terrenos entregados como aporte se encuentran ubicados en Durán y corresponden a una parte de las zonas; uno, quince y toda la zona cinco, lotes que forman parte del lote asignado como lote B1 ubicado en el sector denominado Lomería del predio conocido como lote 2 que formó parte del predio Santay.

Con fecha 23 de julio del 2011, el informe de avalúo por un perito calificado por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, indica que el Proyecto Inmobiliario es un negocio que se encuentra en marcha desde antes de la constitución del presente Fideicomiso, el cual cuenta con obras de infraestructura y con 85 viviendas modelo Dalí desarrolladas en cinco manzanas, las mismas que se encuentran en proceso constructivo con diferentes porcentajes de avance de construcción.

Dentro de los lotes que se aportan, se encuentra asentado el Proyecto Urbanístico "La Gran Ciudad" en su primera fase "Andalucía", dividido de la siguiente forma:

- Total de manzanas: 225
- Total de solares unifamiliares: 4,361
- Total de solares plurifamiliares: 5

La primera fase "Andalucía" esta dividido de la siguiente manera:

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)

<u>Modelos de unidades habitacionales</u>	<u>No. de unidades</u>
Villas:	
Dalí	182
Goya Coloso Estándar	64
Goya Coloso Plus Pareada	28
Goya Coloso Plus Aislada	76
Goya la Maja Estándar	56
Goya la Maja Plus Pareada	14
Goya la Maja Plus Aislada	70
Velásquez Escopo Estándar	12
Velásquez Hilanderas Estándar	7
Miro (1)	72
Miro (2)	<u>28</u>
	<u>605</u>
Locales:	
Locales comerciales vendibles	74
Locales comerciales en cesión	<u>26</u>
	<u>100</u>
Total	<u>705</u>

La construcción del Proyecto Inmobiliario “Andalucía” Primera Fase está de acuerdo al cronograma de obra valorado entregado por el Constituyente donde la fecha de inicio de la construcción fue el 1 de octubre del 2010 y la fecha estimada de terminación es el 31 de mayo del 2012. El plazo de construcción estimado de 18 meses.

De conformidad a lo establecido en la cláusula sexta de la escritura de constitución del Fideicomiso que el Punto de Equilibrio comprenderá en:

- **Punto de Equilibrio Técnico:** a) La autoridad competente haya aprobado el Proyecto y establecido los coeficientes de ocupación y utilización de suelo, retiros, etc.; b) Las instituciones que ofrecen los servicios básicos hayan aprobado los informes y las memorias correspondientes; c) El Constituyente haya aprobado el presupuesto y lo hubiere entregado a la Fiduciaria para su aplicación y control; d) Se haya entregado a la Fiduciaria el cronograma de obra y flujo de caja; e) Se hayan elaborado y entregado a la Fiduciaria los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc. necesarios para el desarrollo de la fase del Proyecto; y, f) Los demás requisitos financieros, técnicos y legales establecidos por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda para la concesión y otorgamiento del crédito.
- **Punto de Equilibrio Legal:** a) Se haya perfeccionado la transferencia de dominio del inmueble referido en la cláusula quinta, a favor del Fideicomiso; b) La autoridad competente haya aprobado los planos de la fase a desarrollarse en el Proyecto; c) Que el Municipio de Durán haya aprobado la división de los lotes de terrenos con la determinación de los linderos y dimensiones de los lotes que conforman parte de las zonas aportadas en el Fideicomiso; y, d) Se hayan otorgado los permisos de construcción y las correspondientes autorizaciones respecto de la fase a desarrollarse en el Proyecto Inmobiliario.

PROMAGA ECUADOR S. A.

(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

-
- **Punto de Equilibrio Financiero.**- Si se hubieren negociado o celebrado contratos de reserva y promesa de compraventa de las unidades inmobiliarias, de acuerdo a la proyección de flujos realizada correspondiente al mes cero y presentada para la aprobación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda. En el caso de no contar el Fideicomiso con el dinero suficiente, el Constituyente asumirá por su cuenta el pago del valor necesario para llegar a mantener la proyección de flujos con lo cual se entenderá igualmente alcanzado el punto de equilibrio.

El Fideicomiso, con la finalidad de financiar la construcción del Proyecto Inmobiliario solicitó un crédito al Banco Ecuatoriano de la Vivienda por US\$ 9,400,000, el cual fue aprobado el 2 de agosto del 2011, el primer desembolso recibido fue en octubre del 2011 por US\$ 3,480,000, concedido a 24 meses plazo con un año de gracia al capital a partir de la entrega del primer desembolso. En adición, Promaga Ecuador S.A. se constituyó como garante solidario de las obligaciones contraídas por el Fideicomiso de acuerdo a lo establecido en la escritura de constitución entregó mediante hipoteca abierta lo siguiente:

- Terreno de 140,581.59 m² correspondiente a la Urbanización Andalucía, etapa 1.1, ubicado en el Km 7.92 de la vía Durán-Boliche, margen izquierdo del carretero, sector Lomería, Lote No. 2, Macrolote B1.

Al 31 de diciembre del 2011, el Fideicomiso ha construido siete villas modelos y en cinco manzanas se están construyendo un total de 85 viviendas con porcentaje de avance de construcción de aproximadamente 95%.

Contratos de Construcción

El estado de los contratos de construcción que mantuvo la compañía durante el periodo 2011 fue el siguiente:

- **Aseconfinsa S. A.**- La Compañía firmó el 15 de noviembre del 2010 un contrato de construcción de 34 viviendas tipo DALI de la fase 1 del sector Andalucía del Proyecto Inmobiliario de conformidad con los planos y especificadores técnicos. El valor de la construcción asciende a US\$ 323,000, los pagos se efectuaran mediante la presentación de planillas semanales donde reflejaran el avance de obra.

Estado actual: Contrato terminado mediante resciliacion del 29 de noviembre del 2011, habiéndose cancelado a la contratada los rubros generados hasta esa fecha el valor de US\$ 310,954.57

- **Carvateb S. A.**- La Compañía firmó el 10 de noviembre del 2010 y 3 de febrero del 2011 un contrato de construcción de 34 y 17 viviendas, respectivamente, tipo DALI de la fase 1 del sector Andalucía del Proyecto Inmobiliario de conformidad con los planos y especificadores técnicos. El valor de la construcción asciende a US\$ 310,904 y US\$139,445, por las 34 y 17 viviendas respectivamente, los pagos se efectuaran mediante la presentación de planillas semanales donde reflejaran el avance de obra.

Estado actual: Contratos terminados mediante resciliacion del 29 de noviembre del 2011, habiéndose cancelado a la contratada los rubros generados hasta esa fecha el valor de US\$ 310,904 y US\$136,445 por las viviendas antes mencionadas.

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2011

(Con cifras correspondientes del 2010)

- **Henfran S. A.**- La Compañía firmó varios contratos con Henfran S.A. en las siguientes fechas
 - Marzo 16 del 2011: Ejecución de rellenos técnicos, por US\$894,472
 - Junio 29 del 2011: Ejecución de obras de planta depuradora de aguas servidas, por US\$ 396,808
 - Junio 29 del 2011: Ejecución de obras de rellenos, por US\$ 260,993

Estado actual: Contratos terminados mediante resciliación del 29 de noviembre del 2011, habiéndose cancelado a la contratada los rubros generados hasta esa fecha los valores de US\$ 808,854.84, US\$ 104,525.02 y US\$222,169.52

14. Contingencia

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2008 al 2010, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales. Sin embargo, la Administración considera, que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

15. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los registros contables de la Compañía difieren a los estados financieros adjuntos, debido a ciertas reclasificaciones efectuadas para presentación del informe, tal como se indica a continuación:

		Según registros contables	Reclasificaciones		Según estados financieros
			Débitos	Créditos	
2011					
Balance general:					
Activos:					
Caja y bancos	US\$	24,857	390	-	25,247
Otros activos corriente		5,724	-	5,724	-
Depósitos en garantía		-	5,334	-	5,334
Pasivos:					
Vencimientos circulantes de la obligación financiera a largo plazo		-	-	7,491	7,491
Convenios de reserva de bienes inmuebles		-	-	5,158,223	5,158,223
Cuentas por pagar		5,660,328	5,183,130	-	477,198
Pasivos acumulados		-	-	12,751	12,751
Obligaciones financieras excluyendo vencimientos circulantes	US\$	-	-	4,665	4,665

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2011
(Con cifras correspondientes del 2010)

2010

Balance general:

Activos:

Cuentas por cobrar	US\$	191,485	-	3,934	187,551
Depósitos en garantía		-	3,934	-	3,934

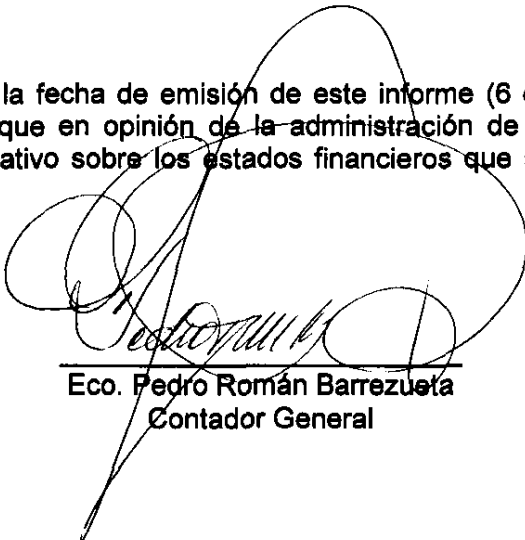
Pasivos:

Cuentas por pagar		8,786,630	8,255,986	-	530,644
Pasivos acumulados		-	-	8,785	8,785
Cuentas por pagar a compañías relacionadas a largo plazo	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,247,201</u>	<u>8,247,201</u>

16. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y hasta la fecha de emisión de este informe (6 de junio del 2012) no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.


Ing. Katarzyna P. Rabiej
Gerente General


Eco. Pedro Román Barrezuela
Contador General