PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Estados Financieros

31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes al 2011)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

PROMAGA ECUADOR S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2012 y 2011

Índice del Contenido	**Páginas No.**
Informe de los Auditores Independientes	3 – 4
Estado de Situación Financiera	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 – 41

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

Kennedy Norte, Av. Miguel H. Alcívar y Nahim Isaías,
Edif. Torres del Norte, Torre B, piso 4, Of. 407
Guayaquil - Ecuador
Telefax: 042 688317 - 042 687078
e-mail: guayaquil@uhyecuador.com
www.uhyecuador.com

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 2012, 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 Internacionales de Información Financiera, 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 auditoria 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 auditoria 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 auditoria proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría con salvedad.

A member of UHY, an international association of independent accounting and consulting firms

Fundamentos de la opinión con salvedad

6. De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo de la República del Ecuador, los empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma institución, tendrán derecho a la jubilación patronal y en aquellos casos en los cuales el empleado haya prestado sus servicios entre 20 y 25 años, el beneficio se reconocerá en forma proporcional. Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros no incluyen provisión alguna por el reconocimiento de este beneficio.

Opinión con salvedad

7. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del hecho descrito en el párrafo de "Fundamentos de la opinión con salvedad", los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Promaga Ecuador S. A.** al 31 de diciembre de 2012, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Asuntos de Énfasis

8. Tal como se revela más ampliamente en la nota 7 y 20 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 Cía. Ltda.
SC-RNAE No. 643

Xavier Pino P., Socio
Registro No.0.10982

Guayaquil, 11 de junio del 2013.

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)
Balance General
31 de diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2012	2011
Efectivo y equivalente de efectivo	6	48,658	25,247
Cuentas por cobrar	7	726,023	71,428
Activos por impuestos corrientes	8	67,745	57,665
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	9	25,554	
Total Activos Corrientes		868,981	154,340
Propiedad, planta y equipo	10	79,287	61,954
Propiedades de Inversion	11	3,160,208	3,160,208
Depositos en garantia	-	5,334	5,334
Derechos fiduciarios	12	891,741	4,286,185
Obras en construccion	13	7,563,268	5,823,927
Total de Activos No Corrientes		11,702,838	13,117,608
Total Activos		12,559,816	13,271,948
Obligaciones financieras	14	418,407	7,491
Convenios de reserva de bienes inmuebles	15	4,704,823	5,158,223
Derecho fiduciario	16	-	214,662
Cuentas por pagar	17	144,825	175,395
Pasivos por impuestos corrientes	16	26,419	87,142
Beneficio a empleados	18	12,960	12,751
Total Pasivos Corrientes		5,309,436	5,655,664
Obligación financiera a largo plazo	-	-	4,665
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	20	5,943,399	7,171,131
Total Pasivos no Corrientes		5,943,399	7,175,796
Total Pasivos		11,249,835	12,831,459
Capital social	21	1,000,000	12,800
Reserva legal	21	89	89
Otro superavit por revaluacion	21	818,803	819,803
Resultados acumulados			
- Ganancias y perdidas acumuladas		1,755	1,755
- Efecto de la adopcion de las NIF por primera vez	4	(393,958)	(393,958)
- Ganancia (perdida) del periodo		(117,708)	-
		(509,911)	(392,203)
Total Patrimonio Neto		1,309,981	440,489
Total Pasivo y Patrimonio		12,559,816	13,271,948

Hans Peter Dreyer
Gerente General

Eco. Pedro Román Barrezueta
Contador General

Las notas explicativas 1 a 26 son parte integrante de los estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Estado de Resultados Integrales
Año terminado el 31 de diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	NOTAS		2012	2011
Ingresos de actividades ordinarias				
Ingresos por desistimientos		US$	6,512	9,678
Ingresos activos ordinarias			2,741	-
Ingresos por intereses			566	-
Otros ingresos			738	-
Total ingresos			10,557	9,678
Gastos administrativos:				
Gastos varios			127,362	8,466
Total gastos administrativos			127,362	8,466
Ganancia antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		US$	(117,708)	1,212
Participación de los trabajadores en las utilidades			-	(182)
Ganancia antes de impuesto a la renta			(117,708)	1,030
Impuesto a la renta estimado			-	(209)
Ganancia neta		US$	(117,708)	821
Otros resultados integrales				
Total resultados integrales			(117,708)	821

Hans Peter Dreyer
Gerente General

Eco. Pedro Román Barrezueta
Contador General

Las notas explicativas 1 a 26 son parte integrante de los estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Año terminado el 31 de diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)
(En dólares de los Estados Unidos de América)

		Capital social	Aporte para futura capitalizacion	Reserva Legal	Resultados acumulados: Adopcion por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados: Otros superavit por revaluacion	Resultados acumulados: Resultados Acumulados	Resultados acumulados: Total	Total
Saldos NEC previamente informados al 1 de enero del 2011	US$	800	12,000	-	-	-	(236,666)	(236,666)	(223,866)
Ajuste por adopcion de NIF por primera vez		-		-	(393,958)	-	0	(393,958)	(393,958)
Saldos NIF al 1 de enero del 2011		800	12,000	-	(393,958)	-	(236,666)	(630,624)	(617,824)
Superavit por revaluacion de terrenos transferidos a fideicomiso		-	-	-	-	819,803		819,803	819,803
Absorcion de perdidas mediante compensacion de creditos		-	-	-	-	-	237,727	237,727	237,727
Aumento de capital		12,000	(12,000)	-	-	-		0	0
Transferencia a reserva legal				89			(89)		
Otros ajustes		-	-	-	-	-	(38)	(38)	(38)
Perdida neta del periodo 2011		-	-	-	-	-	821	821	821
Saldo al 31 de diciembre de 2011		12,800	-	89	(393,958)	819,803	1,755	428,938	440,469
Aporte para futura capitalizacion		-	987,200	-	-	-	-	-	987,200
Aumento de capital		987,200	(987,200)	-	-	-	-	-	-
Perdida neta del periodo 2012		-		-	-	-	(117,708)	(117,708)	(117,708)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	US$	1,000,000	0	89	(393,958)	819,803	(115,953)	309,198	1,309,981

Hans Peter Dreyer
Gerente General

Eco. Pedro Román Barrezueta
Contador General

Las notas explicativas 1 a 28 son parte integrante de los estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Estado de Flujos de Efectivo
Año terminado el 31 de diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)
(En dólares de los Estados Unidos de América)

	2012	2011
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	(696,758)	(4,236)
Efectivo pagado a proveedores y empleados y otros	(2,086,280)	(635,858)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	(2,783,038)	(640,094)
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Salida de efectivo en adquisición de propiedad, planta y equipos	(40,998)	(33,015)
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	(25,554)	0
Participaciones fiduciarias	3,159,782	(3,231,721)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	3,094,130	(3,264,736)
FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones financieras	495,251	12,158
Reserva de bienes inmuebles	(453,400)	4,708,271
Préstamos recibidos (pagados) a accionistas, neto	(240,532)	(838,343)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de inversión	(267,680)	3,882,084
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DEL EFECTIVO	23,411	(22,746)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	25,247	47,993
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	48,658	25,247
CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
GANANCIA (PERDIDA) NETA	(117,708)	821
Más gastos que no representan desembolsos de efectivo:		
Depreciaciones	17,005	10,738
Venta de activos fijos	8,259	0
Otros		(38)
Disminucion (aumento) en:		
Cuentas por cobrar	(853,595)	(24,948)
Activos por impuestos corrientes	(80)	63,366
Inventarios		
Depositos en garantia	(3,000)	(1,400)
Obras en construccion	(1,930,338)	(694,444)
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar	(30,569)	143,282
Pasivo por impuestos corrientes	(61,723)	38,844
Beneficios a empleados	209	3,716
	(2,685,331)	(640,915)
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(2,783,039)	(640,094)

Hans Peter Dreyer
Gerente General

Eco. Pedro Román Barrezueta
Contador General

Las notas explicativas 1 a 26 son parte integrante de los estados financieros.

1. Información de la Compañía

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 en el Proyecto Urbanístico "La Nueva Gran Ciudad" etapa "Andalucía") a continuación se detalla los comparecientes:

Administradora:	Fiduciaria del Pacifico 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 y US$ 4,000,000 en octubre de 2012

1. Información de la Compañía (Continuación)

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; así también en enero de 2012 se procedió a capitalizar US$ 987,200 producto de compensación de pasivos con el principal accionista.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como una entidad en marcha. En el 2012 y 2011 las actividades de PROMAGA ECUADOR S. A. se han concentrado principalmente en dar viabilidad al Proyecto Inmobiliario "La Nueva 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. 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 avance de la obra en el Fideicomiso es del 45% sobre una base de aproximadamente 300 viviendas (el 95% en el 2011 sobre una base de 85 viviendas).

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. Base de Preparación

a) Declaración de cumplimiento –
Los estados financieros de **PROMAGA ECUADOR S.A.**, al 31 de diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros anuales de la Compañía preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2011, y los estados conexos de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, que se incluyen en el presente informe únicamente para propósitos comparativos, han sido preparados de acuerdo a las NIIF, siendo las políticas contables, aplicadas consistentemente con las utilizadas durante el ejercicio 2012, tal como lo establece la NIIF 1 "Primera Adopción" como parte del proceso de convergencia a las NIIF. En la nota 4 a los estados financieros, se detalla más ampliamente la conciliación del patrimonio neto y resultados del ejercicio junto a una descripción de los principales ajustes.

2. Base de Preparación (Continuación)

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2012 han sido autorizados por la gerencia general y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por Ley. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

b) Base de Medición -
Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

c) Moneda Funcional y de Presentación -
Las partidas incluidas en los estados financieros de **PROMAGA ECUADOR S.A.**, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

d) Uso de Juicios y Estimaciones -
La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados. Entre los principales juicios y estimaciones aplicadas por la Compañía son:

(i) Juicio.- En el proceso de aplicar las políticas contables, la administración ha realizado los siguientes juicios, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones:
- La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corriente.
- La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de inmuebles como propiedad, planta y equipo o propiedad de inversión.

La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional al considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.

(ii) Estimaciones y suposiciones.- Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:
- La estimación de los valores recuperables

Las vidas útiles y los valores residuales de los muebles, enseres y equipos

2. **Base de Preparación (Continuación)**

- El costo de los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post empleo es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, tasa esperada de retorno sobre los activos, futuros aumentos de sueldo, tasas de mortalidad etc,. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos. Se reconocen activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de ganancias fiscales futuras, contra las que cargar esas diferencias temporales deducibles. Se requiere el uso significativo de juicio de parte de la administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que pueden ser reconocidos, en base a la oportunidad y nivel de utilidades imponibles futuras junto con la planificación de futuras estrategias tributarias o en base a las disposiciones tributarias vigentes en el Ecuador.

- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

e) **Nuevas Normas, Modificaciones e Interpretaciones de las NIIF**
Un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones emitidas y su vigencia es el siguiente:

NIIF	Título	Vigencia
Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones		
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
CINIIF 20	Costos de Desmonte en la Fase de Producción de una Mina a Cielo Abierto	Enero 1, 2013
Modificaciones a las NIIF y NIC emitidas		
NIIF 1	Adopción por primera vez	Enero 1, 2012 y 2013
NIIF 7	Información a Revelar-Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros	Enero 1, 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
NIC 12	Impuestos diferidos – Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

2. Base de Preparación (Continuación)

NIC 19	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIC 32	Instrumentos financieros - Presentación	Enero 1, 2013/2014
NIC 34	Información Financiera Intermedia	Enero 1, 2013

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de las nuevas normas o modificaciones de las NIIF de aplicación futura o de adopción anticipada, no tendrá un efecto material o de relevancia en la situación financiera o en los resultados de operación de la Compañía al 31 de diciembre del 2012; por consiguiente no han sido consideradas, en caso de que apliquen, en la preparación de los estados financieros adjuntos.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

a) Instrumentos financieros –
Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos tales como efectivo, cuentas por cobrar, inversiones temporales y cuentas por pagar y obligaciones financieras. En el momento inicial de su reconocimiento, los instrumentos financieros son medidos a su valor razonable, que normalmente es el precio de la transacción o la factura. La Compañía determina la clasificación de los activos y pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es permitido y apropiado, vuelve a evaluar esta clasificación al cierre de cada año.

b) Clasificación de los activos financieros –
Las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012 han establecido cuatro categorías para la clasificación de los activos financieros: al valor razonable con efecto en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y activos financieros disponibles para la venta. La Compañía, clasifica los siguientes activos financieros:

(i) Activos financieros al valor razonable con efecto en resultados, incluye el efectivo.-
El efectivo en caja y bancos es un activo financiero porque representa un medio de pago y por ello es la base sobre la que se miden y reconocen todas las transacciones en los estados financieros y está sujeto a riesgos insignificantes de cambios en su valor razonable.

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no ha designado ningún activo financiero al valor razonable con efecto en resultado, exceptuando por el efectivo que incluye aquellos activos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

(ii) Cuentas por cobrar.-
Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar y se incluyen en el activo corriente. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar al accionista, y otras cuentas por cobrar. A estos instrumentos financieros no se les da de baja hasta que se haya transferido el riesgo inherente a la propiedad de los mismos, hayan expirado sus derechos de cobranza o ya no se retenga control alguno. El reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar es a su valor nominal y de ser el caso luego son llevadas al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. El costo amortizado es calculado considerando cualquier descuento o prima incurrida en la adquisición y comisiones y costos, que constituyen una parte integral de la tasa de interés efectiva.

Al 31 de diciembre del 2012, la Administración estima que los valores en libros de las cuentas por cobrar no difieren significativamente de sus valores razonables debido a su vencimiento a corto plazo; además, no tienen costos adicionales o interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no son significativo, razón por la cual se mantienen al valor nominal.

(iii) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento.-
Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento son activos financieros no derivados que tienen pagos fijos o determinables, tienen vencimientos fijos, y que la Compañía tiene la intención positiva y habilidad de mantenerlos hasta su vencimiento. Los activos financieros mantenidas hasta el vencimiento son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Luego de la medición inicial, las inversiones financieras mantenidas hasta su vencimiento son posteriormente medidas al costo amortizado. Este costo es calculado como el monto inicialmente reconocido menos prepagos de capital, más o menos la amortización acumulada usando el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia entre el monto inicialmente reconocido y el monto al vencimiento, menos cualquier provisión por deterioro. Las utilidades o pérdidas son reconocidas en el estado de resultados cuando las inversiones son desreconocidas o están deterioradas, así como también a través del proceso de amortización.

Al 31 de diciembre de 2012, la compañía dispone de inversiones temporales a un plazo de 180 días y de un interés de 4.50%. Su registro al inicio y medición posterior es al valor nominal considerando que no hay efectos por diferencia entre el valor inicialmente reconocido y el monto a recibir al vencimiento.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

(iv) Activos financieros disponibles para la venta.-
Los activos financieros disponibles para la venta son los activos financieros no derivados designados como disponibles para la venta o que no están clasificados en ninguna de las tres categorías anteriores. Los activos financieros disponibles para la venta son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Luego de la medición inicial, los activos financieros disponibles para la venta son medidos a valor razonable y los cambios que no sean perdidas por deterioro, son reconocidos en otro resultado integral y presentado dentro del patrimonio en la reserva de valor razonable. Cuando una inversión es dada de baja, la ganancia o pérdida acumulada en patrimonio es reclasificada al estado de resultados. Los intereses ganados o pagados sobre la inversión son reportados como ingresos o gastos por intereses usando la tasa efectiva de interés. Los dividendos ganados son reconocidos en el estado de resultados como 'Dividendos recibidos' cuando el derecho de pago ha sido establecido.

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía no dispone o activos financieros disponibles para la venta que deban ser clasificados en esta categoría.

c) Clasificación de los pasivos financieros –
Respecto a los pasivos financieros, las NIIF ha establecido dos categorías: a valor razonable con cambio en resultados y aquellos registrados al costo amortizado.

Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se originan por pasivos financieros mantenidos para la negociación y pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial como a valor razonable a través resultado. Al 31 de diciembre del 2012, la compañía no dispone de pasivos financieros a valor razonable.

Los otros pasivos financieros como cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar, así como las obligaciones financieras, son inicialmente reconocidos a su valor razonable y posteriormente, de ser aplicable, al costo amortizado. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo, reconociéndose el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

Los pasivos financieros a costo amortizado comprenden los acreedores comerciales y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses, se registran por el importe recibido, neto de los costos directos de emisión. Los gastos financieros, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo.

Al igual que en el caso de las cuentas por cobrar, si la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, la compañía utiliza el valor nominal como medición final.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

d) Baja de activos y pasivos financieros -
Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o (ii) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y (iii) también la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original, se reconoce de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos en los resultados del ejercicio.

e) Inventarios –
Los inventarios consideran: el valor razonable de los terrenos adquiridos y los inmuebles terminados destinados para la venta. Las existencias se valorizan al costo de adquisición más los costos incurridos en la ejecución de los proyectos inmobiliarios, los cuales no exceden el valor neto de realización. Cuando los inventarios sean vendidos, el importe en libros de los mismos se reconocerá como gasto del periodo en el que se reconozcan los correspondientes ingresos de operación.

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía aun no dispone de inventarios de viviendas en vista de que aún se encuentran en proceso de construcción por parte de los subcontratistas o no han sido transferidas del fideicomiso "Promaga Andalucía Primera Fase".

f) Costos de construcción –
El valor en libros de las obras en construcción comprende los costos del desarrollo relacionado con la urbanización de los terrenos, los cuales incluyen todos los cargos directos de construcción e infraestructura, mano de obra y costos indirectos y generales de administración relacionados con la habilitación y/o construcción.

El criterio de distribución de costos atribuibles a cada unidad de inmueble o bien raíz vendida (vivienda y/o local), será proporcionalmente a los metros cuadrados construidos del inmueble o bien raíz, en el caso de que sea una parcela o solar, indistinto de su uso, será en función de la metros cuadrados máximos de techo edificable o construible en ella, en ambos casos se consideraran como costos imputables a la unidad vendida todos los costos directamente e indirectamente imputables, como puede ser costo de suelo, obra de edificación, infraestructura, zonas comunes, de proyecto, administrativos, financieros, generales, etc. así como el costo de toda infraestructura, zona o edificación que aun cuando no beneficie a la totalidad de las unidades, esta no sea vendible o cuyo costo no sea recuperable

3. **Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)**

directamente de su venta, en este caso el costo será atribuible a cada unidad de inmueble o bien raíz siguiendo el mismo criterio de la proporcionalidad de los metros cuadradados construidos o a los metros cuadrados máximos de techo edificable o construible en ella.

g) Propiedad, planta y equipos -
La propiedad, maquinarias y equipos están valorados al costo histórico menos la depreciación acumulada. El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición.

Los pagos por reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan a gastos según se incurren, mientras que las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, cuando es probable que beneficios económicos futuros a la inversión, fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos confiablemente.

El gasto por la depreciación de la propiedad, planta y equipo se registra con cargo a los resultados del período y es calculado mediante el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la siguiente vida útil estimada:

Cuenta	Años
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Al vender o retirar las maquinarias, muebles y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

h) Propiedades de Inversión
La propiedad de inversión son terrenos que se tiene para un uso futuro no determinado y a la vez obtener apreciación de su valor, y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio, para su uso en producción o el suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se reconocen a su costo.

i) Deterioro –
(i) Activos financieros.-
La Compañía evalúa a la fecha de cada estado de situación financiera si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se deterioran y generan pérdidas sólo si hay evidencias objetivas de deterioro como resultado de uno o más eventos posteriores al

3. **Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)**

reconocimiento inicial del activo y cuando dicho evento de pérdida tiene un impacto sobre los flujos de caja proyectados estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimada de manera confiable. Esta evidencia de deterioro puede incluir:

- Indicios de dificultades financieras importantes del deudor
- Incumplimiento o atraso en los pagos del principal o intereses,
- Probabilidad de reestructuración o quiebra de la empresa u otra reorganización empresarial en la que se demuestre que existirá una reducción en los flujos futuros estimados, como cambios en circunstancias o condiciones económicas que tienen correlación en incumplimientos de pago.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero valorizado al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho que ocurra después de que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

Para aquellos activos financieros que la Administración ha dispuesto valorizarlos al valor nominal, la perdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación del importe que la entidad recuperaría por el activo en la fecha que se informa.

(ii) Deterioro de activos no financieros.-
Propiedad, Planta y Equipo: El valor de la Propiedad, Planta y Equipo, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de ganancias y pérdidas.

La Administración considera que dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de su Propiedad, Planta y Equipo.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

j) Impuesto a las ganancias –
El gasto por el Impuesto a las ganancias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

(i) Impuesto Corriente.-
Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. Cuando la utilidad gravable difiere de la utilidad contable, es debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley.

(ii) Impuesto Diferido.-
Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto diferido activo se reconoce por las pérdidas tributarias no utilizadas, los créditos tributarios y las diferencias temporarias deducibles y es reconocido únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas.

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros adjuntos no incluyen efectos de impuestos diferidos.

k) Beneficios a Empleados –
(i) Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos.-

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Dicho Código además establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

3. **Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)**

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros adjuntos no incluyen provisión alguna por concepto de jubilación patronal.

(ii) Beneficios a Corto Plazo.-

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con lo establecido en el Código del Trabajo de la República del Ecuador. El gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades se calcula de la utilidad contable y es reportado en el estado de resultados como una partida previa al del impuesto a las ganancias.

(iii) Beneficios por Terminación.-

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

Al 31 de diciembre del 2012, los estados financieros adjuntos no incluyen provisión alguna por concepto de provisión para desahucio.

l) **Provisiones y contingencias -**
Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

- Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

- Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación
- El importe puede ser estimado de forma fiable

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas al Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaria el pasivo contingente.

m) Compensaciones de Saldos -
Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los Estados Financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

n) Patrimonio

(i) Capital Social.-
Al 31 de diciembre del 2012, el capital social de la Compañía está constituido por 1,000,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US$. 1,00 cada una.

(ii) Reserva Legal.-
La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

(iii) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-
En esta subcuenta de resultados acumulados, se registran los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF completas. De resultar un saldo acreedor, solo podrá:
- Ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera
- Utilizado en absorber pérdidas
- Devueltas a sus accionistas en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

o) Reconocimiento de Ingresos –
Los ingresos provenientes de la venta de bienes (viviendas) en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuento, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos por venta de bienes (vivienda) se reconocen, según sea el caso, cuando:

- Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no retiene ninguna clase de implicancia gerencial, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
  El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
  Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
- Los costos incurridos o por incurrir respecto a la transacción pueden cuantificarse confiablemente.

p) Reconocimiento de Costos y Gastos -
Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

4. Efecto de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF)

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 que las compañías que no cotizan en mercado de valores, ni sus activos superan los US$. 4 millones al 31 de diciembre del 2007, tienen la obligatoriedad de adoptar a partir del 1 de enero del 2012 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) para la preparación de sus estados financieros.

Los estados financieros de **PROMAGA ECUADOR S.A.** por el año que termino el 31 de diciembre de 2012, son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y por lo tanto se aplicaran las disposiciones de NIIF 1, al preparar estos estados financieros. De acuerdo a NIIF 1, la fecha de transición para **PROMAGA ECUADOR S.A.**, es el 1 de enero de 2011 y la fecha de adopción obligatoria de las NIIF es el 1 de enero del 2012.

Para elaborar los estados financieros antes mencionados, la Administración evaluó a la fecha de transición el cumplimiento de las exenciones y excepciones a la aplicación retroactiva de las NIIF. Un resumen de la decisión de su aplicación o no, se detalla a continuación:

4. **Efecto de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF) (Continuación)**

Exenciones	Si	No(N/A)
1- Combinación de negocios.		X
2- Pagos basados en acciones.		X
3- Contratos de seguro.		X
4- Valor razonable o revaluación como costo atribuido.		X
5- Arrendamientos.		X
6- Beneficios a empleados/Prestaciones sociales		*X
7- Diferencias de conversión acumuladas.		X
8- Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas		X
9- Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.		X
10- Instrumentos financieros compuestos.		X
11- Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente.		X
12- Medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial.		X
13- Pasivos por desmantelamiento incluidos en el costo de propiedades, planta y equipo.		X
14- Activos financieros o activos intangibles contabilizados de conformidad con la CINIIF 12 "Acuerdos de Concesión de Servicios".		X
15- Costos por préstamos.		X
16- Transferencia de activos procedentes de clientes		X

*La Administración consideró no realizar un estudio actuarial a fin de reconocer todas las perdidas actuariales acumuladas por jubilación patronal, al 1 de enero del 2011.

La Administración también evaluó a la fecha de transición el cumplimiento de las excepciones a la aplicación retroactiva de la NIIF, la cuales no fueron de aplicación necesaria por su falta de aplicabilidad. Las excepciones indicadas por la NIIF 1 son:
(a) Baja en cuenta de activos y pasivos financieros
(b) Contabilidad de coberturas
(c) Estimaciones contables
(d) Participaciones no controladoras
(e) Clasificación y medición de activos financieros

En la preparación del estado de situación financiera de apertura al 1ero de enero de 2012 y de los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, la Compañía ha realizado ajustes y reclasificaciones a las cuentas previamente reportadas en los estados financieros preparados de acuerdo con los principios de contabilidad anteriores. Las siguientes conciliaciones representan un resumen de la cuantificación de los efectos de la transición de NEC a NIIF, como consecuencia de la adopción por la Compañía de las normas internacionales de información financiera:

Conciliación al inicio del periodo de transición, enero 1ro del 2011:

	Saldos NEC Reclasificados 31-dic-2010	Efecto de la Transición a las NIIF (2010)		NIIF 31-dic-2010
Caja y bancos	25.247		-	25.247
Cuentas por cobrar	3.517.810	-	3.446.382	71.428
Inventarios	8.178.099	-	8.283.660	894.444
Activo por impuestos corrientes	57.666	-	-	57.666
Total Activos Corrientes	12.778.815	-	11.730.032	1.048.784
Propiedad, planta y equipo	61.954	-	-	61.954
Propiedades de inversión		3.160.208		3.160.208
Depósitos en garantía	5.334	-	-	5.334
Derechos fiduciarios	-	3.446.382	-	3.446.382
Obras en construcción	-	4.729.483	-	4.729.483
Total de Activos No Corrientes	67.288	11.336.074	-	11.403.361
Total Activos	12.846.103	11.336.074	11.730.032	12.452.146
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
Derechos fiduciarios	-			
Cuentas por pagar	380.057	-	-	380.057
Pasivo por impuestos corrientes	87.142	-	-	87.142
Beneficio a empleados	12.751	-	-	12.751
Total Pasivos Corrientes	5.655.664	-	-	5.655.664
Obligación financiera excluyendo vencimientos circulantes	4.666	-	-	4.666
Cuentas por pagar a compañías relacionadas a largo plazo	7.171.131	-	-	7.171.131
Reserva para jubilación patronal y desahucio	-	-	-	-
Total Pasivos no Corrientes	7.175.798	-	-	7.175.798
Total Pasivos	12.831.459	-	-	12.831.459
Patrimonio de los accionistas:			-	
Capital social	12.800	-		12.800
Otras superávit por revaluación	-		-	-
Reserva legal	69	-	-	69
Resultados acumulados	-	-	-	-
- Ganancias y pérdidas acumuladas	934	-	-	934
- Efecto de la adopción de las NIIF por primera vez		393.958	-	(393.958)
- Ganancia (pérdida) del período	821	-	-	821
Total Patrimonio Neto	14.644	393.958	-	(379.314)
Total Pasivo y Patrimonio	12.846.103	393.958	-	12.452.146
		Efecto sobre patrimonio	393.958	Cr.

Conciliación al cierre del periodo de transición, diciembre 31 del 2011:

	Saldos NEC Reclasificados 31-dic-2011	Efecto de la Transición a las NIIF (2010)		NIIF 31-dic-2011	Efecto de la Transición a las NIIF (2011)		NIIF 31-dic-2011
Caja y bancos	25.247	-	-	25.247	-	-	25.247
Cuentas por cobrar	3.617.810	-	3.446.382	71.428	-	-	71.428
Inventarios	9.178.053	-	8.293.609	884.444	-	884.444	-
Activo por impuestos corrientes	57.885	-	-	57.885	-	-	57.885
Total Activos Corrientes	12.778.818	-	11.730.032	1.048.784	-	884.444	154.340
Propiedad, planta y equipo	61.954	-	-	61.954	-	-	61.954
Propiedades de Inversión		3.160.208		3.160.208	-	-	3.160.208
Depósitos en garantía	5.334	-	-	5.334	-	-	5.334
Derechos fiduciarios	-	3.446.382	-	3.446.382	819.803	-	4.266.185
Obras en construcción	-	4.729.483	-	4.729.483	884.444	-	5.613.927
Total de Activos No Corrientes	67.288	11.336.074	-	11.403.361	1.714.247	-	13.117.608
Total Activos	12.846.105	11.336.074	11.730.032	12.452.145	1.714.247	884.444	13.271.948
Pasivos							
Vencimientos circulantes de la obligación financiera a largo plazo	7.491	-	-	7.491	-	-	7.491
Garantías de reserva de bienes inmuebles	5.158.223	-	-	5.158.223	-	-	5.158.223
Derechos fiduciarios	-					214.662	
Cuentas por pagar	390.057	-	-	390.057	214.662	-	214.662
Pasivo por impuestos corrientes	87.142	-	-	87.142	-	-	175.395
Beneficio a empleados	12.751	-	-	12.751	-	-	87.142
Total Pasivos Corrientes	5.655.664	-	-	5.655.664	214.662	214.662	12.751
Obligación financiera excluyendo vencimientos circulantes	4.665	-	-	4.665	-	-	5.656.884
Cuentas por pagar a compañías relacionadas a largo plazo	7.171.131	-	-	7.171.131	-	-	4.665
Reserva para jubilación patronal y desahucio	-	-	-	-	-	-	7.171.131
Total Pasivos no Corrientes	7.175.796	-	-	7.175.796	-	-	-
Total Pasivos	12.831.459	-	-	12.831.459	214.662	214.662	7.175.796
Capital social	12.800	-	-	12.800	-	-	12.831.459
Otras superávit por revaluación	-	-	-	-	-	819.803	12.800
Reserva legal	89	-	-	89	-	-	819.803
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	89
- Ganancias y pérdidas acumuladas	934	-	-	934	-	-	-
- Efecto de la adopción de las NIIF por primera vez	-	393.958	-	(393.958)	-	-	934
Ganancia (pérdida) del periodo	821	-	-	821	-	-	(393.958)
Total Patrimonio Neto	1.759	393.958	-	(392.293)	-	-	821
	14.644	393.958	-	(379.314)	-	819.803	(392.293)
Total Pasivo y Patrimonio	12.846.103	393.958	-	12.452.145	214.662	1.034.466	440.489
		Efecto sobre patrimonio	393.958 Cr.			(819.803) Cr.	13.271.948

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)

Conciliación del estado de resultados al 31 de diciembre del 2011:

Descripción	Resultado al 31/12/2011	Efectos NIIF 2011 Dr.	Efectos NIIF 2011 Cr.	Cifras NIIF 2011
Operaciones continuas				
Ingresos por desistimiento	9.678	-	-	9.678
Utilidad bruta	9.678	-	-	9.678
Gastos operacionales				
Gastos de operación	(8.466)	-	-	(8.466)
	(8.466)	-	-	(8.466)
Resultados de actividades de la operación	1.212	-	-	1.212
Participación de Trabajadores	(182)	-	-	(182)
Utilidad antes de impuestos	1.030	-	-	1.030
Impuesto a la renta corriente	(209)	-	-	(209)
Impuesto a la renta diferido:				
Total de impuestos	(209)	-	-	(209)
Ganancia (Pérdida) neta	821	-	-	821

Conciliación del patrimonio al 31 de diciembre del 2011 de NEC a NIIF:

	Patrimonio Transición 2011 1 de enero	Patrimonio Transición 2011 31 de diciembre	Conciliación Resultados 2011	Afectación a Derechos Fid. 2011
Saldo según NEC	223,806.30	(14,843.85)	(821.00)	3,446,382.00
Ajustes NIIF:				
- Para dar de baja Cuenta por cobrar Fideicomiso Pichincha	393,960.19	393,960.19	0.00	0.00
- Efecto de cálculo por costo amortizado	0.00	0.00	0.00	0.00
- Cálculo de deterioro de activos	0.00	0.00	0.00	0.00
- Desreconocimiento de activos en proceso a gasto	0.00	0.00	0.00	0.00
- Reconocimiento de avalúo de terreno entregado al fideicomiso	0.00	(835,805.09)	0.00	819,803.09
- Reserva para jubilación patronal	0.00	0.00	0.00	0.00
- Reserva por dehoucio	0.00	0.00	0.00	0.00
	0.00	0.00	0.00	0.00
	393,958.19	(475,844.96)	0.00	819,803.09
Saldo según NIIF	617,224.43	(440,488.83)	(821.00)	4,266,185.09

Los ajustes determinados en el proceso de adopción de las NIIF, fueron principalmente, el castigo de valores no recuperables y el reconocimiento en el 2011, del avalúo efectuado a terrenos transferidos al fideicomiso.

5. Política de administración de riesgos de instrumentos financieros

La Compañía a través de la Gerencia, es quien está encargada de monitorear, controlar y administrar prudentemente los riesgos sobre los instrumentos financieros. La Administración de la Compañía es conocedora de las condiciones existentes en el mercado y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla y establece límites para cada uno los riesgos. Los principales riesgos sobre estos instrumentos financieros, son los riesgos de crédito, liquidez, y operacional.

5. Política de administración de riesgos de instrumentos financieros (continuación)

(i) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Los instrumentos financieros que someten parcialmente a la Compañía a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en efectivo y cuentas por cobrar al accionista.

La Gerencia considera que la Compañía no tiene mayor riesgo crediticio debido a que sus saldos por cobrar por ahora solo corresponden principalmente al accionista debido a que aún no hay clientes por venta de viviendas.

Con objeto de mitigar la exposición al riesgo de crédito en el efectivo y sus equivalentes, la Compañía ha adoptado la política de efectuar sus operaciones con entidades de reconocida solvencia en el mercado nacional.

(ii) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad substancial de la administración del riesgo de liquidez, la cual ha establecido políticas y procedimientos en cuanto al endeudamiento a corto y largo plazo principalmente con el Accionista. La Compañía, a través de la Gerencia General, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago.

(iii) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la compañía, de personal, tecnología e infraestructuras, y de factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares de ética aceptados por la Compañía.

La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la Gerencia General. La gerencia general monitorea los riesgos operativos de importancia apoyado en su equipo contable y diseña e implementa controles adecuados que mitigan aquellos riesgos operativos de importancia. Las políticas y los procedimientos que formalizan estos

5. Política de administración de riesgos de instrumentos financieros (continuación)

controles son desarrollados y mantenidos. Todas las políticas antes de ser implementadas son aprobadas por la gerencia general.

Durante el periodo, la gerencia general realiza evaluaciones continuas sobre la efectividad en el diseño y operación de los controles claves. Las debilidades en el diseño o funcionamiento de los procesos son cubiertos de inmediato para prevenir errores futuros.

Esta responsabilidad es apoyada por el desarrollo de estándares para administrar el riesgo operacional, desarrollado e implementado por la gerencia general en las siguientes áreas:

- Aspectos sobre la adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliaciones de transacciones.
- Cumplimiento con los requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procesos.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad industrial.

6. Efectivo y equivalente de efectivo

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente

		2012	2011
Efectivo y equivalente de efectivo			
Caja	US$	758	390
Bancos			
- Bolivariano		0	18,675
- Pacifico		42,595	2,071
- Pichincha		5,266	3,648
- Austro		38	463
		47,899	24,857
Total	US$	48,658	25,247

7. Cuentas por cobrar

Un resumen al 31 de diciembre del 2012 y 2011, de las cuentas por cobrar es como sigue:

7. Cuentas por cobrar (Continuación)

		2012	2011
Accionista	US$	711,075	-
Constructoras		10,639	11,227
Anticipos a proveedores		542	53,721
Empleados		2,587	4,961
Otras cuentas por cobrar		-	1,519
	US$	725,023	71,428

Un movimiento del saldo del accionista al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

Concepto		Transacciones
Preventas(depositos en España) 2012	US$	2,493,107
Transferencias:		
- Vive Ecuador		(1,180,000)
- Promaga NY LLC		(103,618)
- Bancos del Ecuador		(496,414)
Saldo pendiente de transferencia	US$	711,075

El saldo del accionista corresponde a los valores pendientes de transferir y provenientes de los depósitos efectuados por los promitentes compradores en España.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de la cuenta de constructoras y anticipos a proveedores, 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 respectivos 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.

8. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de activos por impuesto corrientes son los siguientes:

		2012	2011
Anticipo de impuesto a la renta pagado	US$	57,607	57,607
Retenciones de impuesto a la renta de terceros		138	58
	US$	57,746	57,665

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

8. Activos por impuestos corrientes (Continuación)

impuesto a la renta, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2012, equivale al 50% del anticipo determinado en el 2010. A la fecha de este informe la petición efectuada por la Compañía fue negada.

A partir del 2011, los saldos de impuestos al valor agregado generado por los pagos por servicios de construcción son cargados al costo de los inventarios por considerar la administración un componente de los rubros de inventarios en la construcción del Proyecto Inmobiliario.

9. Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Al 31 de diciembre del 2012, el saldo de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, corresponden a dos (2) depósitos a plazo en el Banco Bolivariano por US$18,3999.10 y $7,155.21 concedidos el 31 de julio del 2012 con vencimientos a 181 días que terminan el 28 de enero del 2013, a una tasa del 4.5% anual.

Al 31 de diciembre del 2012, los certificados antes mencionados garantizan a la garantía bancaria que por US$35,000 fue emitida a favor del MIDUVI

10. Propiedad, planta y equipo, neto

El detalle y movimiento de la propiedad, planta y equipo al y por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

		Saldo al 31/12/2011	Adiciones	Ventas	Saldo al 31/12/2012
Muebles y enseres	US$	27,546	0	0	27,546
Maquinarias y equipos		12,403	2,483	0	14,886
Vehículos		36,697	26,350	(15,027)	48,020
Equipos de computación		10,477	11,266	0	21,743
Subtotal costo		87,122	40,098	(15,027)	112,194
Depreciación acumulada		(25,169)	(17,509)	9,767	(32,908)
		61,953	22,592	(5,259)	79,286

		Saldo al 31/12/2010	Adiciones	Saldo al 31/12/2011
Propiedad, planta y equipo				
Muebles y enseres	US$	23,070	4,476	27,546
Maquinarias y equipos		10,493	1,909	12,402
Vehículos		15,027	21,670	36,697
Equipos de computación		5,517	4,960	10,477
Subtotal costo		54,107	33,015	87,122
Depreciación acumulada		(5,443)	(19,726)	(25,169)
		48,664	13,289	61,953

La adición de vehículos durante el 2012, se encuentran garantizados con contrato de prenda con reserva de dominio.

11. Propiedad de inversión

El detalle de la propiedad de inversión al y por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

		Diciembre 31	
		2012	2011
Terrenos, Aragón	US$	3,160,208.25	3,160,208.25
	US$	3,160,208.25	3,160,208.25

El terreno se encuentra hipotecado al Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

12. Derechos fiduciarios

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de derechos fiduciarios es el siguiente:

		2012	2011
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Promaga Andalucia - Primera Fase		64,647.80	4,266,185.19
A valor razonable - Fideicomiso Promaga Andalucia		827,093.50	0.00
	US$	891,741.30	4,266,185.19

Los saldos del derecho fiduciario representan el valor razonable del patrimonio autónomo registrado en los estados financieros del "Fideicomiso Promaga Andalucía – Primera Fase" según rendición de cuentas de la Administradora Fiduciaria del Pacifico S.A. al cierre del 31 de diciembre del 2012. El patrimonio autónomo al 31 de diciembre del 2012 y 2011 está constituido por el saldo de las siguientes aportaciones:

		2012	2011
Aporte inicial	US$	1,000.00	1,000.00
Cuotas de promitentes compradores			43,827.10
Terreno		432,302.45	430,806.00
Obras en proceso		968,031.01	2,970,947.00
		1,401,333.46	3,446,382.10
Revaluo(deterioro)		(574,239.96)	819,803.09
	US$	827,093.50	4,266,185.19

13. Obras en construcción

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de obras en construcción es como sigue:

		Diciembre 31	
		2012	2011
Terrenos en Duran:			
Andalucia	US$	2,538,701	2,540,196
Obras en construcción:			
Andalucia:			
Infraestructura y relleno		412,479	806,517
Obras civiles (viviendas)		35,805	22,411
Otros costos del proyecto:			
Promoción y publicidad		1,142,508	1,132,682
Notarios, honorarios y comisiones		1,575,215	166,604
Sueldos, beneficio sociales y otros del personal		371,907	144,952
Impuestos, contribuciones, cuotas y afiliaciones		108,104	47,901
Mantenimiento y reparaciones		50,986	43,914
Servicios básicos		41,724	41,724
Arriendo de inmuebles y alicuotas		38,894	38,894
Depreciaciones		605,007	19,726
Transporte		24,458	7,748
Gastos financieros		54,152	7,438
Gastos de gestión y viaje		4,943	4,943
Seguros		1,991	1,991
Otros costos		597,257	596,266
Reembolso de gastos Diciembre 2011		(41,956)	0
	US$	7,563,265	5,623,927

Un movimiento de las obras en construcción al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es el siguiente:

		2012	2011
Saldo al inicio del periodo	US$	5,623,927.00	4,729,484.00
Adiciones, neto		2,367,281.00	4,183,907.00
Reclasificaciones		0.00	112,291.00
Aporte al fideicomiso - obras en curso		(416,449.00)	(2,970,947.00)
Aporte al fideicomiso - terrenos		(1,495.00)	(430,808.00)
Saldo al final del periodo	US$	7,563,264.00	5,623,927.00

14. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de préstamos bancarios es como sigue:

		2012	2011
Banco Bolivariano		418,300	7,491
Visa -Banco Bolivariano		10	0
Otros		97	0
	US$	418,407	7,491

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantiene créditos hipotecarios y comerciales con vencimiento hasta agosto y noviembre del 2013 con una tasa de interés del 11.08% anual. A continuación se detalla los vencimientos:

TIPO DE OPERACIÓN	Nº OPERACIÓN	FECHA DE CONCESIÓN	FECHA DE VENCIMIENTO	SALDO
PRESTAMOS HIPOTECARIOS COMUNES	0000121143	28/03/2012	25/09/2013	325,118
PRESTAMOS HIPOTECARIOS COMUNES	0000123362	24/07/2012	25/08/2013	80,000
PRESTAMO VEHICULO COMERCIAL	0000116870	23/08/2012	26/08/2013	4,665
PRESTAMO VEHICULO COMERCIAL	0000121507	13/04/2012	11/11/2013	8,518
			TOTAL	418,300

15. Convenio de reserva de bienes inmuebles

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

		2012	2011
Preventas Ecuador		719,473	964,249
Preventas España		3,560,643	3,878,591
Reservas de vivienda - Preventas		70,405	66,950
Por Confirmar		184,163	99,256
Desistimientos		169,140	149,177
	US$	4,704,824	5,158,223

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de preventas Ecuador y España corresponden a los valores recibidos por anticipo según contratos de promesa de compraventa de las viviendas firmados con los promitentes compradores de Promaga Ecuador S. A..

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los convenios de reservas de viviendas, 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.

16. Derecho fiduciario

El saldo por pagar de derechos fiduciarias al 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

	2012	2011
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Promaga Andalucía - Primera Fase	0	214,662
	0	214.662

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.

17. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de cuentas por pagar es como sigue:

	2012	2011
Proveedores	140,078.44	172,766.00
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS	3,754.84	2,507.00
Empleados	995.34	122.00
	144,826.62	175,395.00

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, 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.

18. Pasivos por impuestos corrientes

El saldo de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Anticipo de impuesto a la renta por pagar (nota 3)	15,546.68	57,607.00
Retenciones e impuestos por pagar	9,872.05	29,534.00
	25,418.73	87,141.00

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.

18. Pasivos por impuestos corrientes (Continuación)

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.

19. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de beneficios a empleados por pagar es como sigue:

	2012	2011
Beneficios sociales	12,529	12,320
Participacion de los empleados en las utilidades	431	431
	12,960	12,751

El movimiento de los beneficios a empleados por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

	Saldo al 31/12/2011	Cargo al gasto	Pagos	Ajuste	Saldo al 31/12/2012
Beneficios sociales	12,318	8,369	(8,369)	209	12,528
Participacion de los empleados en las utilidades	431	0	0	0	431
Total	12,750	8,369	(8,369)	209	12,960

	Saldo al 01/12/2011	Cargo al gasto	Pagos	Ajuste	Saldo al 31/12/2011
Beneficios sociales	8,785	16,651	(12,310)	(807)	12,319
Participacion de los empleados en las utilidades	250	0	0	0	431
Total	9,035	16,832	(12,310)	(807)	12,750

20. Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad en los años que terminaron el 31 de diciembre del 2012 y 2011 es el siguiente:

		2012	2011
Promaga SAU - accionista	US$	5.752.824	5.752.824
Manúef Gavira Gómez		190.575	390.050
Promega Brasil Ltda.		-	562.531
Sociedad de Gestión y Administración		-	225.117
Total	US$	5.943.399	6.930.522

20. Cuentas por pagar a compañías relacionadas (continuación)

Un movimiento de las partes relacionadas durante el periodo 2012, es como sigue:

	Saldo al 31/12/2011	Ajustes	Transf.	Capitalización	Saldo al 31/12/2012
Promaga SAU - accionista	5.923.433	(240.609)	-	-	5.762.824
Manuel Gavira Gómez	350.050	-	787.848	(987.123)	150.675
Promaga Brasil Ltda.	562.531	-	(562.531)	-	-
Sociedad de Gestión y Administración	225.117	-	(225.117)	-	-
Total	7.171.131	(240.609)	-	(987.123)	5.913.499

21. Patrimonio de los accionistas

Capital Social
El capital social de la Compañía está constituido por acciones ordinarias, pagadas y en circulación de 1,000,000 (12,800 en el 2011) con un valor nominal de US$ 1 cada una, respectivamente.

Al 31 de diciembre la participación accionaria está constituida por Manuel Gavira Gómez con 999,922 acciones (12,799 acciones en el 2011) y Promaga S.A.U. con 78 acciones (1 acción en el 2011).

Otro superávit por revaluación
El saldo de otro superávit por revalúo al 31 de diciembre del 2012 y 2011, proviene de la revalorización de terrenos que fueron transferidos al fideicomiso Promaga Andalucía – Primera Fase

Reserva legal
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.

22. 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:

22. Impuesto a la Renta (Continuación)

		2012	2011
Utilidad (perdida) antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta	US$	(117,708)	1,212
Participación de los trabajadores en las utilidades		-	(182)
		(117,708)	1,030
Más gastos no deducibles		-	-
Utilidade (pérdida gravable)	US$	(117,708)	1,030
Impuesto a la renta, estimado	US$	-	209

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 y 0,4% del total de los ingresos gravados. 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. El anticipo del impuesto a la renta determinado a partir del año 2010 constituye el valor mínimo por concepto de impuesto a la renta a pagarse, no podrá ser recuperado ni por solicitud de devolución al Servicio de Rentas Internas o por compensación en años futuros.

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 aplicó la tarifa corporativa del 24% de impuesto a la renta, respectivamente.

Situación Fiscal

A la fecha de este informe las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la Compañía por los años 2010 al 2012, están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

Precios de Transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias que serán vigentes a partir del período 2013, mediante resolución NAC-DGERCGC13-00011 del 16 de enero del 2013, se efectuaron reformas a la Resolución NACSGER2008-0464 del 25 de abril del 2008, siendo las siguientes:

- Sustitúyase el primer inciso del artículo 1 por el siguiente:

  Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD. 3,000,000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

22. Impuesto a la Renta (Continuación)

- Sustitúyase el tercer inciso del artículo 1 por el siguiente:

  Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD. 6,000,000), deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

23. Contingencias

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2010 al 2012, 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, por los antecedentes en las revisiones de los períodos fiscales anteriores, de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

24. 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. Fidupacífico, 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 2011, la finalidad es la construcción del Proyecto Inmobiliario Andalucía – Primera Fase.

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

25. Compromisos (Continuación)

- Total de solares plurifamiliares: 5

La primera fase "Andalucia" está dividida de la siguiente manera:

Modelos de unidades habitacionales	No. de unidades
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)	28
	605
Locales:	
Locales comerciales vendibles	74
Locales comerciales en cesión	26
	100
Total	705

La construcción del Proyecto Inmobiliario "Andalucia" 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.

25. Compromisos (Continuación)

- **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.
- **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 y US$ 4,000,000 en octubre de 2012, 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 2012 fue el siguiente:

- **Carvatep 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 DAU de la fase 1 del sector Andalucía del Proyecto Inmobiliario de conformidad con los planos y especificadores técnicas. 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.

- **Henfran S. A.**.- La Compañía firmó varios contratos con Henfran S.A en las siguientes fechas

25. Compromisos (Continuación)

- Marzo 16 del 211: 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

Obra Unión S.A.- La compañía con fecha 1 de noviembre de 2012 firmó un contrato por valor de US$ 367,812.30 más IVA correspondiente a la construcción de 22 Viviendas en las manzanas 15-1.1, 15-1.2 y 15-1.3 que no corresponden al fideicomiso promaga andalucia – primera fase.

26. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y hasta la fecha de emisión de este informe (11 de junio del 2013 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.

Hans Peter Dreyer
Gerente General

Eco. Pedro Román Barrezueta
Contador General