

PROMAGA ECUADOR S.A

**Estados financieros
31 de diciembre del 2014
(Con cifras correspondientes del 2013)**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

PROMAGA ECUADOR S.A.
Estados Financieros
31 de diciembre del 2014
(Con cifras correspondientes del 2013)

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los auditores independientes	3 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10 - 28

Abreviaturas usadas:

- US\$. - Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A)
 - NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad
 - NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera – Completas
-

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas y Liquidador de
PROMAGA ECUADOR S.A.:

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **PROMAGA ECUADOR S.A.**, (en adelante la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa

Responsabilidad 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 (NIIF) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.
4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría calificada.

Firma miembro certificada de



GUAYAQUIL: Av. Justino Cornejo, Edificio: Torre Atlas, Piso9, Of. 2 Telefax: (593-4) 2118-036
QUITO: Av. República del Salvador n°36 -161 y Naciones Unidas. Edif. El Rey Piso 6, Telefax: (593-2) 3330319
CUENCA: Remigio Crespo 235 y Federico Proaño, Edificio Rodas, Piso 3. Telefax (593 -7) 2889314 – Ecuador

Bases para una opinión calificada

6. No pudimos obtener evidencia de auditoría a través de respuesta a solicitudes de confirmación de saldos a: a) bancos, b) deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, c) derechos fiduciarios, d) obligaciones bancarias, e) reservas de inmuebles en Ecuador y España, f) acreedores comerciales y otras cuentas por pagar g) cuentas por pagar a largo plazo, y h) asesores legales. Dichas confirmaciones de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría son necesarias para corroborar las representaciones y revelaciones efectuadas en los estados financieros y que se incluyen en las notas 5, 6, 10, 11, 12, 13, 15 y 18. Por consiguiente, no pudimos determinar por medio de otros procedimientos de auditoría la integridad, exactitud o la eventual existencia de otras transacciones o revelación de compromisos o contingencias que generen dichos saldos o cualquier otro efecto que este asunto podría tener en los estados financieros al 31 de diciembre del 2014, adjuntos.
7. Como parte de la captación de promitentes compradores en el exterior, la compañía recibe anticipos los cuales son depositados en la cuentas corrientes de una promotora relacionada en España, sin embargo nuestros procedimientos de auditoría no pudieron determinar la razonabilidad de la integridad y exactitud de los valores o captaciones efectuadas en España así como el saldo presentado en los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 por US\$ 7,186,736 que se muestra en la nota 12 a los estados financieros.
8. 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 2014, los estados financieros no incluyen provisión alguna por el reconocimiento de este beneficio.
9. El rubro de inventarios por US\$ 15,175,391 incluye gastos generales y administrativos no identificables directamente con la construcción de viviendas. Consecuentemente, no es posible determinar los costos o gastos no atribuibles que han sido activados como parte de las obras en construcción al 31 de diciembre del 2014; así también, se encuentran activados como inventarios, terrenos por US\$ 5,673,263 para los cuales no se tiene previsto su venta en el curso normal de la operación, por cual estos calificarían como propiedad de inversión y no como inventarios.
10. Los estados financieros adjuntos no incluyen la revelación de los hechos posteriores de la gestión realizada por la Administración en cuanto a la actual situación de disolución y liquidación de la Compañía y que debieran ser revelados por la Administración en la nota 20 a los estados financieros, tampoco, obtuvimos respuesta a la confirmación de los asesores legales para revelar la información necesaria y relacionada a estos eventos.
11. Al 31 de diciembre del 2014, se efectuaron ajustes por US\$1,568,182 a la cuenta patrimonial de NIIF por primera vez, cuyos soportes no nos fueron proporcionados para evaluar la razonabilidad de los mismos.

Opinión calificada

12. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descrito en el párrafo 6 al 11, de "Base para una opinión calificada", los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de de **PROMAGA ECUADOR S.A.**, al 31 de diciembre de 2014 así como de sus resultados y flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asunto de énfasis

13. Tal como se revela más ampliamente en la nota 6, 13 y 15 a los estados financieros, la Compañía debido a la integración del negocio efectúa transacciones importantes con partes relacionadas.
14. Sin que implique introducir una salvedad en la opinión, dirigimos la atención a la nota 20 a los estados financieros donde se revelan ciertos hechos posteriores que la incursa a la Compañía en la causal de disolución y liquidación, condiciones que a la fecha de este informe se encuentra en proceso de ser revertida. Hemos valorado estas condiciones como indicativas de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento y, por lo tanto, la empresa puede no ser capaz de realizar sus activos y liquidar sus pasivos en el curso normal de sus negocios.

Otros asuntos

15. Los estados financieros de **PROMAGA ECUADOR S.A** correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2013 fueron auditados por otro auditor independiente quien, en su dictamen de fecha 17 de Agosto del 2015, expresó una opinión con salvedades sobre dichos estados financieros.

Jetvile Associates

JETVILE ASSOCIATES CIA. LTDA.
SC-RNAE No. 863

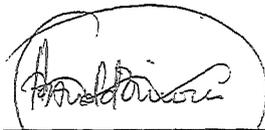
Agosto 20 del 2015
Guayaquil, Ecuador

Xavier Pino., Socio
Registro No. 0.10982

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2014
(Con cifras correspondientes del 2013)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2014	2013
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes del efectivo	5	6,858	65,655
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	1,503,130	2,003,630
Inventarios	7	15,175,391	-
Activos por impuestos corrientes	8	26,839	12
Otros activos		8,400	8,600
Total activos corrientes		16,720,618	2,077,897
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos, neto	9	97,968	83,552
Propiedades de inversión		-	3,160,208
Derechos fiduciarios	10	4,414,821	572,984
Obras en construcción		-	10,586,188
Total activos no corrientes		4,512,789	14,402,932
Total activos		21,233,407	16,480,829
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones bancarias	11	197,865	324,169
Convenios para reserva de inmuebles	12	9,458,600	7,988,471
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	13	2,627,987	847,123
Gastos acumulados por pagar	14	113,612	34,132
Pasivos por impuestos corrientes	8	28,571	25,092
Total pasivos corrientes		12,426,635	9,218,987
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar largo plazo	15	5,913,818	5,943,438
Total pasivos no corrientes		5,913,818	5,943,438
Total pasivos		18,340,453	15,162,425
Patrimonio:			
Capital social	16	1,000,000	1,000,000
Reserva legal	17	89	89
Superávit por revaluación		819,803	819,803
Adopción de NIIF por primera vez		1,174,224	(393,958)
Ganancias acumuladas		(101,162)	(107,530)
Total patrimonio		2,892,954	1,318,404
Total pasivos y patrimonio		21,233,407	16,480,829



Harold Vinuesa González
Representante Legal

Ec. Pedro Román Barrezueta
Contador General

Las notas explicativas 1 a la 20 son parte integrante de los estados financieros

NOTA ACLARATORIA: El contador de la compañía del ejercicio económico del año 2014, Ec. Pedro Román Barrezueta, sin causa alguna se ha negado a firmar el balance de la compañía, no obstante que él fue encargado durante ese periodo de llevar los libros contables de la sociedad ahora en liquidación.

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Estado de Resultados Integrales
Al 31 de Diciembre del 2014
(Con cifras correspondientes del 2013)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2014	2013
Ingresos de actividades ordinarias		8,328	-
Ingresos por desistimientos		2,546	21,502
Total ingresos operacionales		10,874	21,502
Gastos operacionales			
Gastos de administración		-	-
Gastos de ventas		-	(950)
Ganancia operacional		10,874	20,552
Otros ingresos (gastos)			
Ingresos por intereses			578
Otros ingresos			20
Gastos financieros		(4,506)	(6,707)
Ganancia antes de la participación de trabajadores		6,368	14,443



Harold Vinuesa González
Representante Legal

Ec. Pedro Román Barrezueta
Contador General

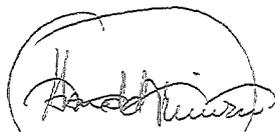
Las notas explicativas 1 a la 20 son parte integrante de los estados financieros

NOTA ACLARATORIA: El contador de la compañía del ejercicio económico del año 2014, Ec. Pedro Román Barrezueta, sin causa alguna se ha negado a firmar el balance de la compañía, no obstante que él fue encargado durante ese periodo de llevar los libros contables de la sociedad ahora en liquidación.

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de Diciembre del 2014
(Con cifras correspondientes del 2013)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Notas	Capital Social	Reserva Legal	Superávit por revaluación	Adopción por primera vez NIIF	Ganancias Acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2012	1,000,000	89	819,803	(393,958)	(115,953)	1,309,981
Ganancia neta	-	-	-	-	8,423	8,423
Saldos al 31 de diciembre del 2013	1,000,000	89	819,803	(393,958)	(107,530)	1,318,404
Ajuste derechos fiduciarios avalúo 2011	-	-	-	1,568,182	-	1,568,182
Ganancia neta	-	-	-	-	6,368	6,368
Saldos al 31 de diciembre del 2014	1,000,000	89	819,803	1,174,224	(101,162)	2,892,954



Harold Vinuesa González
Representante Legal

Ec. Pedro Román Barrezueta
Contador General

Las notas explicativas 1 a la 20 son parte integrante de los estados financieros

NOTA ACLARATORIA: El contador de la compañía del ejercicio económico del año 2014, Ec. Pedro Román Barrezueta, sin causa alguna se ha negado a firmar el balance de la compañía, no obstante que él fue encargado durante ese periodo de llevar los libros contables de la sociedad ahora en liquidación.

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de Diciembre del 2014
(Con cifras correspondientes del 2013)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2014	2013
Ganancia neta		6,368	14,443
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación:			
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en cts. por cobrar		466,526	1,278,607
(Aumento) disminución en inventarios		(1,343,769)	-
(Aumento) disminución en otros activos		(26,627)	(83,021)
(Aumento) disminución en derechos fiduciarios		(2,273,655)	(318,757)
(Disminución) aumento en cts. por pagar		(47,862)	(697,189)
(Disminución) aumento en obras en construcción		-	3,022,923
(Disminución) aumento en convenios para reserva de inmuebles		1,470,129	3,283,648
(Disminución) aumento en gastos acumulados por pagar		80,556	(21,172)
(Disminución) aumento en otros pasivos		3,479	327
(Disminución) aumento en pasivos largo plazo		4,354	5,981
Total ajustes		(1,666,869)	(95,949)
Flujo neto de efectivo provisto en actividades de operación		(1,660,501)	(81,506)
Flujo neto de efectivo provisto en actividades de inversión			
(Aumento) disminución en propiedades y equipos		(32,613)	4,265
		(32,613)	4,265
Flujo neto de efectivo provisto en actividades de financiamiento			
(Disminución) aumento en obligaciones bancarias		(193,333)	94,238
(Disminución) aumento en préstamos recibidos		1,827,650	-
		1,634,318	94,238
Aumento neto en el efectivo y equivalente al efectivo		(58,797)	16,997
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año		65,655	48,658
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año		6,858	65,655



Harold Vinuesa González
Representante Legal

Ec. Pedro Román Barrezueta
Contador General

Las notas explicativas 1 a la 20 son parte integrante de los estados financieros

NOTA ACLARATORIA: El contador de la compañía del ejercicio económico del año 2014, Ec. Pedro Román Barrezueta, sin causa alguna se ha negado a firmar el balance de la compañía, no obstante que él fue encargado durante ese periodo de llevar los libros contables de la sociedad ahora en liquidación.

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014
(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

1. Información de la Compañía

PROMAGA ECUADOR S.A., fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 29 de noviembre de 2006, e inscrita en el Registro Mercantil de la misma ciudad el 7 de diciembre del mismo año bajo la denominación inicial de DEOVITA S.A., con fecha 15 de julio del 2008 cambió su denominación por PROMAGA ECUADOR S.A., cuyo cambio fue inscrito en el Registro mercantil con fecha 15 de diciembre del 2008. Su actividad principal es la compra - venta, administración y explotación de bienes inmuebles.

Con fecha 17 de mayo del 2011 se constituyó mediante escritura pública el "Fideicomiso Promaga Andalucía – Primera fase" inscribiéndose en el Registro de la propiedad y mercantil con fecha 1 de julio del 2011 la transferencia de dominio de los bienes inmuebles aportados al patrimonio del Fideicomiso (lotes en las zonas uno, cinco y quince ubicadas en el Proyecto urbanístico "La Gran Ciudad" en su primera fase llamada "Andalucía"), a continuación se detalla los comparecientes:

Administrador:	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 en que se haya cumplido las condiciones previstas en los respectivos contratos, suscritos, ratificados y/o asumidos 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 créditos en cualquier institución del sistema financiero, pública o privada, nacional o extranjera, para lo cual el Fideicomiso queda facultado para constituir gravámenes o limitaciones de dominio sobre los bienes del patrimonio autónomo para garantizar los créditos. El constituyente o sus cesionarios en derecho se constituirán irrevocablemente en deudores solidarios para respaldar el cumplimiento de las obligaciones que se contrajeren.

Con la finalidad de dar cumplimiento al objetivo del Fideicomiso, El Banco Ecuatoriano de la Vivienda le otorga un préstamo por un monto de US\$9,400,000; recibiendo el primer desembolso por US\$3,480,000 en octubre del 2011 y un segundo desembolso por US\$4,000,000 en octubre del 2012.

Mediante Acta de Junta general universal extraordinaria de accionistas, celebrada con fecha 24 de febrero del 2011, se resolvió la absorción por parte de los accionistas de la Compañía de las pérdidas acumuladas a diciembre del 2010 por US\$237,727 con el fin de mitigar el riesgo de causal de disolución en el que estaba inmersa la Compañía al cierre de ese periodo. En enero del 2012 se procedió a capitalizar US\$987,200 producto de la compensación de pasivos con el accionista principal.

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

1. Información de la Compañía (Continuación)

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución N° SC-INC-DNASD-14-0126 del 15 de abril del 2014 declaró la intervención de la Compañía por estar incurso en las causales de intervención segunda y tercera del artículo 354 de la Ley de Compañías, de acuerdo a las conclusiones constantes en los informes de control N° SC.ICI.DAI.G.14.046 del 22 de enero del 2014 y SC.ICI.DAI.G.14.056 del 24 de enero del 2014, ratificado con el memorando N° SC-INC-DNASD-14-090 de fecha 11 de marzo del 2014, designando como interventora a la Ec. Silvia Solano Hidalgo.

2. Bases de Preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **PROMAGA ECUADOR S.A.**, al 31 de diciembre del 2014, han sido 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, Valores y Seguros y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2014 han sido autorizados por la Administración y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración, 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, pasivos, ingresos y gastos. Las estimaciones y presunciones subyacentes, son revisadas periódicamente. Las revisiones en las estimaciones contables se reconocen de forma prospectiva. Los principales juicios y estimaciones aplicados por la Compañía son:

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

2. Bases de Preparación (Continuación)

- (i) Juicio.- En el proceso de aplicar las políticas contables, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones, la administración ha realizado los siguientes juicios para determinar:
- Si es más probable que ocurra que de lo contrario, que una salida de recursos que incorporen beneficios económicos proceda de una obligación presente surgida a raíz de eventos pasados (este juicio determina si se reconoce o no, un pasivo).
 - La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional para considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.
 - La clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corrientes.
 - La clasificación de terrenos como inventarios o propiedades de inversión.
- (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 de la cartera de clientes y partes relacionadas.
 - Las vidas útiles y los valores residuales de la propiedad y equipos, así como la valoración del importe recuperable de los activos.
 - Los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post empleo que se determinan usando valuaciones actuariales.

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica. 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.

- (iii) Medición del valor razonable: Al medir el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía puede utilizar en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles en una jerarquía de valores justos, según los datos de entradas utilizando la siguiente jerarquía:
- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
 - Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

2. Bases de Preparación (Continuación)

- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2014, no existen elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo a la jerarquía del párrafo anterior, tales elementos de haberlos, podrían ser:

- Instrumentos financieros incluyendo derivados - NIIF 9
- Productos agrícolas y activos biológicos – NIC 41
- Pagos basado en acciones – NIIF 3
- Propiedades de inversión – NIC 40
- Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuas – NIIF 5
- Combinaciones de negocios – NIIF 3

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

a) Efectivo y equivalente al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos con un riesgo poco significativo de cambio de valor y los sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como otros Pasivos financieros en el pasivo corriente.

b) Instrumentos financieros

Clasificación.-

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. La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía al cierre de sus estados financieros solo mantiene activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

(i) Préstamos y 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. Se incluyen en el activo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

(ii) Otros pasivos financieros

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Los otros pasivos financieros comprenden los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y aquellas obligaciones bancarias que devengan intereses. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

El efectivo en caja y bancos también es un activo financiero que 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.

Reconocimiento y medición.-

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

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

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Al 31 de diciembre del 2014, 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 un interés contractual y el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo, razón por la cual al cierre del ejercicio se mantienen al valor nominal.

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo; sin embargo, al igual que en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, la diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado en su medición final no es significativa, por lo tanto la compañía utiliza el valor nominal como medición final de las cuentas por pagar comerciales.

c) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) expiren los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (ii) cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o (iii) cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlo a uno o más perceptores.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor bajo condiciones substancialmente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo y la diferencia entre ambos se reconoce en los estados integrales del año en que ocurren.

d) Propiedades y equipos

(i) Reconocimiento y medición

Las partidas de propiedades y equipos, se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. El costo de adquisición incluye el precio de compra, así como cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Cuando las partes de una partida de propiedades y equipos tienen diferentes vidas útiles, se registran como componentes separados (componentes mayores) de propiedades y equipos.

Un componente de propiedades y equipos y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedades y equipos se determinan comparando los precios de venta con sus valores en libros, y se reconocen netos en el resultado del ejercicio.

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

(ii) **Costos posteriores**

Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren.

(iii) **Depreciación**

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo del activo. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de propiedades y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales. Los terrenos no se deprecian y la depreciación de los otros elementos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de propiedades y equipos.

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian desde la fecha que están instalados o listos para su uso o en el caso de activos construidos internamente, desde la fecha en la que el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos, son como sigue:

<u>Cuenta</u>	<u>Años</u>
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10
Vehículos	5
Equipos de computación	<u>3</u>

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de las propiedades y equipos.

e) Deterioro

(i) **Activos financieros no derivados**

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. Los préstamos y cuentas por cobrar son consideradas con deterioro y generan pérdidas sólo si hay evidencias objetivas de deterioro como resultado de uno o más eventos posteriores al 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 estimado de manera confiable.

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

La evidencia de deterioro puede incluir indicadores de que los deudores están experimentando significativas dificultades financieras, retrasos en el pago de intereses o pagos del principal, la probabilidad de que tales deudores se encuentren en un proceso de quiebra u otro tipo de reorganización financiera y cuando la información indique que hay una disminución estimable en los flujos de efectivo de la Compañía proveniente de incumplimientos contractuales.

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 pérdida 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 (Propiedades y equipos).-

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, distintos a inventarios, se somete a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. La pérdida por deterioro corresponde al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor más alto entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan entradas de flujos de efectivo proveniente del uso continuo de los mismos, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Una pérdida por deterioro se reversa si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

f) Impuesto a las ganancias

El gasto por el Impuesto a las ganancias está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido se reconoce 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) utilizando la tasa impositiva aplicable al cierre de los estados financieros.

(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.

El impuesto diferido se registra de acuerdo al método del pasivo en el balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporal de acuerdo a la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros 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. El impuesto diferido pasivo se reconoce para las diferencias temporarias significativas que se espera reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o ganancia de capital no utilizada. Tales activos y pasivos no se reconocen si la diferencia temporal surge del valor de llave o del reconocimiento inicial (que no haya sido en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una transacción que no afectó el resultado fiscal ni el contable.

El importe en libros de un activo por impuesto diferido es sometido a revisión a la fecha de cada balance y reducido en la medida que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal en el futuro, como para permitir recuperar parte o la totalidad del activo.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuesto corriente, y están relacionados con el Impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por Impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014
(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

g) Beneficios a Empleados

(i) Plan de beneficios definidos: Jubilación patronal y desahucio

El Código de 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.

El Código de 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.

Adicionalmente, de acuerdo a las leyes laborales ecuatorianas, establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, 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 prestados a la misma empresa o empleador.

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.

A partir del periodo 2013 las ganancias y pérdidas actuariales que surgen del estudio de jubilación patronal producto de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo que surgen.

Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los estados financieros adjuntos no incluyen provisión alguna por concepto de Jubilación patronal ni desahucio.

(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 fiabilidad.

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, las mismas que son contabilizadas como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

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 impuesto a las ganancias.

h) Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

i) 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.

j) Patrimonio

(i) Capital Social

Al 31 de diciembre del 2014, el capital social de la Compañía está constituido por 1,000,000 de 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 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;

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

- Devuelto 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.

k) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de IVA, devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales.

Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, las viviendas son entregadas al comprador y consecuentemente se transfiere, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de las mismas y no mantiene el derecho de disponer de ellas, ni a mantener un control sobre las mismas.

l) Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

m) Costos financieros

Los costos financieros están compuestos por gastos de intereses en préstamos o financiamiento.

4. Administración de riesgos

Los resultados o estructura de los estos estados financieros de la Compañía están directamente relacionados con las transacciones que realiza con los accionistas o compañías relacionadas, resultando así que los instrumentos financieros se concentren en los saldos con dichas partes relacionadas, como se detalla a continuación:

	<u>2014</u>
Activos financieros medidos al costo	
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$ 6,858
Activos financieros medidos al costo amortizado	
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	US\$ 1,503,130
Total activos financieros	US\$ <u>1,509,988</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado	
Obligaciones financieras	US\$ 197,865
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2,627,987
Cuentas por pagar a largo plazo	5,913,818
Total pasivos financieros	US\$ <u>8,739,670</u>

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

4. Administración de riesgos (Continuación)

La gestión del riesgo es administrada por la Administración de la Compañía que fija las políticas globales. La filosofía de riesgo adoptada por la Administración, persigue lograr la minimización del riesgo y por tanto la estabilidad del negocio. El principal riesgo identificado sobre los instrumentos financieros es el riesgo de liquidez. El cual consiste en el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir los pagos a sus beneficiarios y otros, por la falta de ingresos y la falta de generación de liquidez de sus activos, entre otros. La Administración es conocedora de las condiciones existentes y sobre la base de su conocimiento y experiencia controla los riesgos; para ello la Compañía espera recibir capital para salir de la situación actual en la cual se encuentra.

5. Efectivo y equivalentes del efectivo

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Efectivo:		
– Caja general	97	-
– Caja chica	168	1,360
	<u>265</u>	<u>1,360</u>
Bancos locales:		
– Guayaquil	5,273	-
– Austro	1,320	822
– Pichincha	-	792
– Bolivariano	-	663
	<u>6,593</u>	<u>2,277</u>
Bancos del exterior:		
– Caixa Bank	-	62,018
	<u>-</u>	<u>62,018</u>
Total	<u>6,858</u>	<u>65,655</u>

6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo neto de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Deudores comerciales:		
– Clientes	23,333	23,333
Relacionadas:		
– Vive en Ecuador S.L.	1,267,081	1,660,350
– Compañías constructoras (Denyelg S.A.)	355	97,976
Anticipo a proveedores	19,100	199,559
Otras cuentas por cobrar:		
– Retenciones judiciales	188,162	15,763
– Empleados	4,299	6,649
– Varios	800	-
Total	<u>1,503,130</u>	<u>2,003,630</u>

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

6. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2014 el saldo de la cuenta por cobrar a la compañía Vive en Ecuador S.L. corresponde a los valores depositados por los promitentes compradores en las cuentas de dicha Compañía relacionada en el exterior de acuerdo a un convenio de comercialización celebrado entre dicha compañía y Promaga S.A., el saldo no genera intereses ni tiene fecha de vencimiento.

Al 31 de diciembre del 2014 el saldo de la cuenta retenciones judiciales corresponde principalmente a los débitos realizados de las cuentas bancarias de Promaga S.A. para el pago de la obligación vencida del Fideicomiso mercantil inmobiliario Promaga Andalucía primera fase con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, el saldo no genera intereses ni tiene fecha de vencimiento.

7. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de inventarios es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Terrenos	5,673,263	-
Infraestructura y relleno	558,019	-
Viviendas	457,455	-
Costos generados proyecto	8,486,654	-
	<u>15,175,391</u>	<u>-</u>

8. Impuesto a la renta

a) Activos y pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario IVA	12	12
Anticipo de Impuesto a la renta	26,827	-
	<u>26,839</u>	<u>12</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al valor agregado por pagar	304	304
Retenciones en la fuente del IVA por pagar	2,021	12,479
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta por pagar	1,936	12,194
Impuesto a la renta por pagar relación de dependencia	115	115
Anticipo de Impuesto a la renta por pagar	24,195	-
	<u>28,571</u>	<u>25,092</u>

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

8. Impuesto a la renta (Continuación)

b) Anticipo mínimo de Impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto 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% sobre los ingresos grabables y total de activos. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste 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.

c) Precios de transferencia

La normativa vigente al 31 de diciembre del 2014 en el Ecuador para Precios de Transferencia dispone que los contribuyentes 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 (US\$3.000.000), deben presentar el Anexo de operaciones con partes relacionadas. Así también, aquellos contribuyentes 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 quince millones de dólares (US\$15.000.000), deben presentar, adicional al Anexo de operaciones con partes relacionadas, el Informe integral de precios de transferencia. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de septiembre del año siguiente conforme al noveno dígito del RUC.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía no ha realizado transacciones con partes relacionadas que superen los montos establecidos en el párrafo anterior, por lo que no se encuentra en la obligación de presentar el Anexo de operaciones con partes relacionadas ni el Informe integral de precios de transferencia.

d) Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de Impuesto a la renta correspondiente a los años anteriores del 2012 al 2014, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

9. Propiedades y equipos, neto

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo neto de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Costo	166,686	134,073
Depreciación acumulada	<u>(68,718)</u>	<u>(50,521)</u>
Total	<u>97,968</u>	<u>83,552</u>

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

9. Propiedades y equipos, neto (Continuación)

El detalle y movimiento de las propiedades y equipos al y por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 es como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-Dic-2014</u>
Maquinarias y Equipos	12,152	-	-	12,152
Muebles y enseres	27,546	-	-	27,546
Equipos de computación	40,551	32,613	-	73,164
Vehículos	48,020	-	-	48,020
Otros	5,804	-	-	5,804
Subtotal	134,073	32,613	-	166,686
Depreciación acumulada	(50,521)	(18,197)	-	(68,718)
Total	83,552	14,416	-	97,968

10. Derechos fiduciarios

Al 31 de diciembre del 2014 el saldo de la cuenta derechos fiduciarios corresponde a los desembolsos realizados por la Compañía para el pago a proveedores del Fideicomiso mercantil inmobiliario Promaga Andalucía primera fase por las construcciones realizadas en los predios propiedad del Fideicomiso, los cuales serán reembolsados a Promaga S.A. por el Fideicomiso. Los valores registrados no generan interés ni tienen fecha específica para su reembolso.

11. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre del 2014 el saldo de obligaciones bancarias corresponde a un préstamo hipotecario vencido, obtenido con el Banco Bolivariano a un interés del 9.63% cuya fecha de vencimiento fue el 4 de agosto del 2014. Como garantía de la obligación se encuentran hipotecados diez lotes de equipamientos vendibles con un área total de 49,948.86 m² ubicados en las zonas 1 y 2 del macrolote B-1.

12. Convenios para reserva de inmuebles

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo por zona de los convenios para reserva de inmuebles es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Reservas	3,000	2,100
Zona 1	344,667	305,407
Zona 2	59,568	32,278
Zona 3	41,488	32,398
Zona 4	287,794	206,069
Zona 5	11,466	-
Zona 6	263,278	219,063
Zona 7	136,382	135,175
Zona 8	500	500

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

12. Convenios para reserva de inmuebles (Continuación)

Zona 13	45,826	41,808
Zona 14	75,249	72,811
Zona 15	628,688	509,898
Preventas España	7,186,736	6,160,556
Depósitos por confirmar	338,659	233,896
Desistimientos	35,299	36,512
Total	9,458,600	7,988,471

13. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pointchart Limited	1,740,872	405,633
Torre del Oro Inc.	492,411	-
Proveedores varios	392,410	379,257
Visa Bankard	1,218	4
Sobregiros contratados	225	211
Origen y uso de fondos del exterior	(225)	62,018
IESS	1,076	-
Total	2,627,987	847,123

14. Gastos acumulados por pagar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de gastos acumulados por pagar es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sueldos por pagar	11,712	8,878
IESS por pagar	29,607	3,169
Finiquitos	47,223	-
Beneficios sociales	21,786	19,487
Fondo de reserva	686	-
Participación de los empleados en las utilidades	2,598	2,598
Total	113,612	34,132

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

15. Cuentas por pagar a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2014 el saldo de las cuentas por pagar a largo plazo corresponde a obligaciones por pagar al principal accionista por préstamos recibidos, las cuales no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

16. Capital Social

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el capital social está conformado de la siguiente manera:

	<u>% Participación</u>		<u>Acciones ordinarias y nominativas</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Promaga S.A.U.	0.01%	0.01%	78	78
Gavira Gómez Manuel	99.99%	99.99%	999,922	999,922
Total	100.00%	100.00%	1,000,000	1,000,000

17. 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.

18. Compromisos

En la ciudad de Guayaquil, mediante escritura pública celebrada el 17 de mayo del 2011, la Compañía Promaga S.A. constituye el Fideicomiso mercantil inmobiliario Promaga Andalucía primera fase, el cual se encuentra administrado por Fiduciaria del Pacífico S.A. Fidupacífico inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil con fecha 1 de julio del 2011.

El objetivo del fideicomiso es el desarrollo del Proyecto inmobiliario "La Nueva Gran Ciudad", para efectos de desarrollar el proyecto inmobiliario antes indicado en su primera etapa "Andalucía", la constituyente transfirere a título del Fideicomiso mercantil los lotes de terreno de las zonas 1, 5 y 15 que forman parte del Lote B-1 en el sector denominado Lomería del predio conocido como Lote 2 que formó parte del predio Santay en el Cantón Durán. La primera etapa "Andalucía" se encuentra dividida de la siguiente manera: total de manzanas 225, total de solares unifamiliares 4,361 y total de solares plurifamiliares 5.

Con fecha 2 de agosto del 2011 la constituyente ha obtenido del Banco Ecuatoriano de la Vivienda la concesión de un crédito por US\$9,400,000 para financiar la construcción del proyecto anteriormente referido, sujeto a la condición de que constituya el presente Fideicomiso y sea este último el que suscriba el contrato en calidad de deudor. Consecuentemente Promaga S.A. se constituyó como garante solidario para lo cual entregó mediante hipoteca abierta un terreno de 140,581.59 m² pertenecientes a la urbanización "Andalucía" etapa 1.1 ubicada en el Km. 7.92 de la vía Durán Boliche sector Lomería, Lote 2, Macrolote B-1.

PROMAGA ECUADOR S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2014

(Con cifras correspondientes del 2013)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

19. Contingencias

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2012 al 2014, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). Adicionalmente, se encuentra pendiente la preparación de anexos tributarios del periodo 2014 y 2013. Consecuentemente, la Compañía mantiene la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines fiscales.

20. Eventos Subsecuentes

Luego de que la Compañía haya sido intervenida por la Superintendencia de Compañías por motivos de observaciones a inspecciones que no se presentaron, con fecha 23 de abril del 2015, mediante Resolución N° SCVS-INC-DNASD-SD-15-0001145 emitida por la Superintendencia de compañías, valores y seguros, se declara disuelta a la Compañía PROMAGA ECUADOR S.A., por encontrarse incurso en la causal de disolución prevista en el numeral 12 del Art. 36 de la Ley de Compañías y se dispone que, ejecutadas las formalidades prescritas, la Compañía se ponga en liquidación, designando como liquidador al señor abogado Armando Antonio Arce Cepeda cuyo nombramiento fue inscrito en el Registro mercantil con fecha 5 de mayo del 2015. Adicionalmente se dispone que, durante el proceso de liquidación, en todos los actos y contratos en los que intervenga la compañía, se agreguen después de su nombre las palabras "EN LIQUIDACION" .

Harold Vinuesa
Representante Legal

Ec. Pedro Román Barzueeta
Contador General
