

PROMAGA ECUADOR S. A.

Estados Financieros

Periodos

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Con el Informe del Auditor Independiente

PROMAGA ECUADOR S. A.

Estados Financieros

Períodos

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

Índice del Contenido

Informe del Auditor Independiente

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

NIAA	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento.
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera.
US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América.
Compañía	-	PROMAGA ECUADOR S. A.

Juan Candelario Terán

Contador Público Autorizado

Urb. La Rioja etapa Asturias Mz. 9 Villa 33 Guayaquil – Ecuador	Auditor Externo Independiente	Teléfono: 593-4-2 6013575 Celular: 0984166930 E-mail: j_candelario_teran@hotmail.com
---	-------------------------------	--

Informe de Auditoría emitido del Auditor Independiente

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

Opinión con salvedad

1. He examinado los estados financieros de PROMAGA ECUADOR S. A. que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, Cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y de Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas, que incluyen un resumen de las principales políticas de contabilidad significativa y otras notas explicativas a los estados financieros.
2. En mi opinión, los estados financieros adjuntos, excepto por los efectos descritos en el párrafo siguiente Fundamentos de la opinión con salvedades, presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera, estados de resultados integral, cambios en el patrimonio netos de los accionistas y de flujos de efectivo de la empresa PROMAGA ECUADOR S. A., terminados el 31 de diciembre de 2016.

Fundamentos de la opinión son salvedad

3. 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.
4. He efectuado la Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de Mi Informe. Soy independiente de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión.

Negocio en Marcha

5. A la fecha de emisión de este informe la Administración de la Compañía ha llegado a un acuerdo verbal con el Inversionista CRISTOBAL THOMAS DE CARRANZA de Origen Español y con domicilio en Madrid, para recibir un CREDITO DE DINERO DE DOS MILLONES DE DOLARES NORTEAMERICANOS, por medio del FIDEICOMISO FIDUCIARIA DEL PACIFICO y se han adelantado US\$ 200,000.00 para poner en funcionamiento en la Obra de la Urbanización ANDALUCIA una la Planta de Aguas Servidas para las 1.500 viviendas, cerramiento y casetas de seguridad , cerramiento de seguridad para la Zona No. 5 de 316 viviendas , acometida

eléctrica, limpieza y acondicionamiento de la Urbanización y se está instalando una Planta de Agua Potable para 500 viviendas, se ha llegado a un Convenio de Pago con el GAD Municipio de Durán por US\$ 38,000.00 y pagado salarios pendientes del año 2017.

Se está modificando íntegramente las INSTRUCCIONES DEL FIDEICOMISO ACTUAL y se estima que el Nuevo Inversionista retorne al Ecuador aproximadamente en el mes de Marzo del 2018 para instrumentar la Operación de Préstamos por los Dos Millones de Dólares para iniciar Convenios de Pago con los Organismos de Control.

En Diciembre del año 2015, la Compañía fue reactivada mediante Resolución No. SCVS- INC- DNASD-SAS-15.0065186 de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, de acuerdo al Certificado de Cumplimiento de Obligaciones y Existencia Legal la Compañía se encuentra INACTIVA, debido al retraso de Información Societaria y Financiera de los Años 2017 y 2016 respectivamente, la Administración de la Compañía, se encuentra preparando la información correspondiente solicitada por el Organismo de Control y estima que en 45 días subir la información solicitada. Adicionalmente mantiene un saldo por el Convenio de Pago por US\$ 22,918 con la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros pagaderos en 24 cuotas hasta Septiembre del 2018

Cuestiones clave de la auditoría.

6. Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de mi opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre esas cuestiones. Excepto de la cuestión descrita en la sección fundamentos para la abstención de la opinión y en la sección Incertidumbre material relacionada con la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, he determinado que no existen otras cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en este informe.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

7. La administración de PROMAGA ECUADOR S. A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y elaborando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias del entorno económico en que desarrolla sus operaciones la Compañía.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como Empresa en Marcha, utilizando dicha norma contable como base fundamental, los Administradores de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

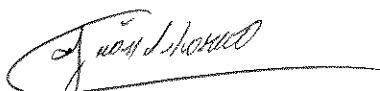
Responsabilidad del Auditor Independiente

9. Mi responsabilidad, es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a mi auditoría dirigida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA respecto al año 2016. Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, y que planifique y realice la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

10. Una auditoría incluye desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el Auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de PROMAGA ECUADOR S. A. para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiadas en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de PROMAGA ECUADOR S. A. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y a lo razonable de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mis opiniones de auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales

11. La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de PROMAGA ECUADOR S. A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

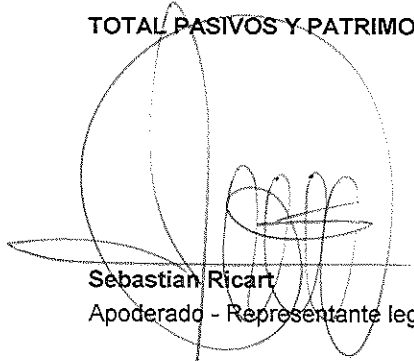


C.P.A. Juan Candelario Terán
SC-RNAE -2 No. 381
Registro Nacional 33.813

Guayaquil, 06 de Febrero del 2018

PROMAGA ECUADOR S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
Expresado en US \$ Dólares

	NOTAS	2016	2015
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	4,192	221
Activos financieros	4	374,733	460,643
Existencias	5	12,015,183	15,175,391
Activos por impuestos corrientes	6	26,827	26,839
Otros activos corrientes	7	70,273	59,899
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		12,491,208	15,722,993
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, planta y equipos netos	8	68,952	80,271
Otros activos	9	14,991,180	6,135,794
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		15,060,132	6,216,065
TOTAL ACTIVOS		27,551,340	21,939,058
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias	10	195,024	195,319
Pasivos financieros	11	13,375,084	12,983,193
Pasivos por impuestos corrientes	12	36,603	29,891
Otras obligaciones corrientes	13	206,212	141,689
TOTAL PASIVO CORRIENTE		13,812,923	13,350,092
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivo a largo plazo	14	6,245,183	6,172,835
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		6,245,183	6,172,835
TOTAL PASIVOS		20,058,106	19,522,926
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	15	1,000,000	1,000,000
Reserva legal	16	89	89
Resultados acumulados	17	1,416,043	1,888,140
Resultado del ejercicio		5,077,103	-472,098
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		7,493,235	2,416,132
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		27,551,340	21,939,058

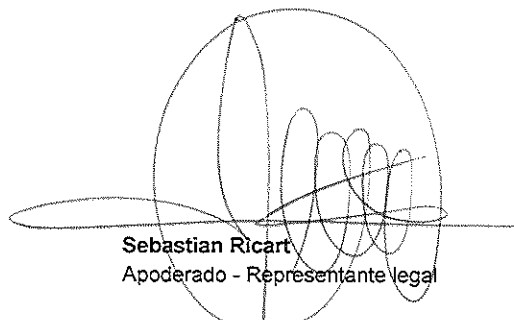

Sebastian Ricart
Apoderado - Representante legal


Ing. Pedro Flores Murrieta
Contador

Véanse las notas a los estados financieros

PROMAGA ECUADOR S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
 Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
 Expresado en US \$ Dólares

	NOTAS	2016	2015
Ingresos:			
Venta de bienes		0	0
Total de Ingresos:		0	0
Gastos:			
Gastos de venta y administración	18	-497,355	-459,101
Otros Ingresos	19	5,580,851	0
Gastos Financieros	20	-6,392	-12,996
Total gastos de administración		5,077,103	-472,098
Resultado neto de ejercicio		5,077,103	-472,098

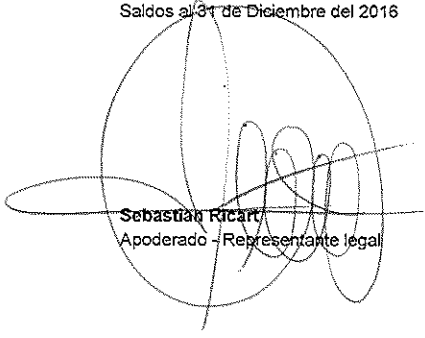

Sebastian Ricart
 Apoderado - Representante legal

Véanse las notas a los estados financieros


Ing. Pedro Flores Murrieta
 Contador

PROMAGA ECUADOR S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
 Expresado en US \$ Dólares

	Capital	Reserva	Superávit por revaluación	Adopción NIIF Primera Vez	Resultados Acumulados	Patrimonio Total
	Social	Legal				
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	<u>1,000,000</u>	<u>89</u>	<u>819,803</u>	<u>1,174,224</u>	<u>-101,162</u>	<u>2,892,954</u>
Otros ajustes					-4,724	-4,724
Resultado del ejercicio					-472,098	-472,098
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	<u>1,000,000</u>	<u>89</u>	<u>819,803</u>	<u>1,174,224</u>	<u>-577,984</u>	<u>2,416,132</u>
Resultado del ejercicio					5,077,103	5,077,103
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	<u>1,000,000</u>	<u>89</u>	<u>819,803</u>	<u>1,174,224</u>	<u>4,499,119</u>	<u>7,493,235</u>


Sebastián Ricart
 Apoderado - Representante legal


Ing. Pedro Flores Murrieta
 Contador

PROMAGA ECUADOR S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre del 2016 y 2015
Expresado en US \$ Dólares

	2016	2015
Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de operación:		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-497,355	-459,101
Otros pagos por actividades de operación	-6,392	-12,996
Otras entradas(salidas) de efectivo	510,883	465,460
Flujos de efectivo de las actividades de operación	7,136	-6,637
Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	-3,165	0
Flujos de efectivo utilizado en las actividades de inversión	-3,165	0
Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de financiamiento:		
Flujos de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	0	0
Aumento (disminución) neto en efectivo	3,971	-6,637
Efectivo en caja y bancos al inicio del período	221	6,858
Efectivo en caja y bancos al final del período	4,192	221
Conciliación entre la ganancia(pérdida) neta y los flujos de operación		
Utilidad Neta	5,077,103	-472,098
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Ajuste por gasto de depreciación y amortización	14,485	17,696
Ajuste por partidas que no requieren desembolso	0	-4,724
Cambios en Activos y Pasivos		
(Incremento) disminución en activos financieros	85,909	1,042,487
(Incremento) disminución en inventarios	3,160,208	0
(Incremento) disminución en derechos fiduciarios	-8,855,386	-1,720,973
(Incremento) disminución en otros activos	-10,363	-51,499
Incremento (disminución) en pasivos financieros	391,595	895,135
Incremento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes	6,713	1,320
(Incremento) disminución en beneficios a empleados	64,523	27,001
(Incremento) disminución en otros pasivos	72,348	259,017
Flujos de efectivo de las actividades de operación	7,136	-6,637

Flujos de efectivo de las actividades de operación

Sebastián Ricart
Apoderado - Representante legal

Ing. Redro Flores Murrieta
Contador

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) Información general

a) Descripción del Negocio.

PROMAGA ECUADOR S.A. una sociedad anónima debidamente constituida en el Ecuador mediante escritura pública el 29 de noviembre del 2006 en Guayaquil, Ecuador, la misma que se inscribió ante el Registro Mercantil del Cantón de Guayaquil, el 7 de diciembre del mismo año bajo la denominación inicial de DEOVITA S.A., con fecha 15 de julio del 2008 cambio su denominación a PROMAGA ECUADOR S.A., cuyo cambio fue inscrito en el Registro mercantil con fecha 15 de diciembre del 2008. Su actividad principal consiste en la Actividades de compra, venta alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía mantiene asignado por el Servicio de Rentas Internas el Registro Único de contribuyentes No. 0992504757001 y su domicilio tributario está ubicado en el Cantón Durán KM 7.5 Vía Durán-Boliche.

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 de las zonas uno, cinco y quince ubicadas en el Proyecto Urbanístico " La Gran Ciudad" en su primera fase llamada "Andalucía")., a continuación se detalle 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 prominentes 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 y 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 contrajeran.

Con la finalidad de dar cumplimiento con el objetivo del Fideicomiso, El Banco Ecuatoriano de la Vivienda le otorga un préstamo por un monto de US\$ 9'400,000; recibiendo el primer

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

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 de universal extraordinaria de accionistas, celebrada el 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 de causal de disolución en el que estaba inmersa la Compañía el cierre de ese periodo. En enero del 2012 se procedió a capitalizar US\$ 987,200 productos de la compensación de pasivos con el accionista principal.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. 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 No. 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 No. SC-INC-DNASD-14-090 de fecha 11 de marzo del 2014, designando como interventora la Ec. Silvia Solano Hidalgo.

Las políticas de contabilidad más importante se resumen a continuación:

(2) **Principios Contables usados en la preparación de los Estados Financieros.**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Declaración Explícita y sin reservas.

La administración de la compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha 6 de febrero del 2018, los mismos serán autorizados de manera que sean puestos a disposición de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

Moneda Funcional y de presentación.

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando; se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del periodo sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del periodo sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días.

Activos y pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.

Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones financieras. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de este y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de las compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.-** Son registradas a su valor razonable, esto al momento de la negociación de la venta.
- **Cuentas por pagar.-** Son registradas al costo al momento de la adquisición de los bienes y servicios recibidos, que son utilizados en el proceso productivo.
- **Obligaciones Financieras.-** Están presentadas a su valor razonable en función al tiempo de vigencia de las Obligaciones.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a PROMAGA ECUADOR S.A., tales como mercado, financieros y generales del negocio, tal como se detallan a continuación:

1. Mercado.

La compañía no registra activos o pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo, debido a la poca transaccionabilidad que mantiene la compañía, no se encuentra expuesta a riesgo de precios y concentración de mercado.

2. Financieros

La gestión de 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 principio 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 que se encuentra.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Activos y pasivos por impuestos corrientes.

El activo representa créditos tributarios que son compensados o liquidados mensual o anualmente con el pasivo por obligaciones tributarias, en cumplimiento a disposiciones legales y reglamentarias.

Propiedad vehículos y equipos netos

Las propiedades, vehículos y equipos están registrados al costo de adquisición re expresados y convertido a dólares de los Estados Unidos de América y se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada de los respectivos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

Instalaciones	10%
Maquinarias y equipos de oficina	10%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33%

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para mantener el beneficio económico futuro esperado de la propiedad y equipos se reconocen como gastos cuando incurren.

Reserva legal.

La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. En los últimos años la Compañía no ha realizado esta apropiación de utilidades.

Resultados acumulados.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc. Los ajustes NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta de resultados acumulados solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y utilizado para absorber pérdidas acumuladas o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos de actividades ordinarias.

Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado y se registran cuando se conocen.

Costos financieros

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Estado de flujo de efectivo.

Bajo flujo originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujo de efectivos relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

Uso y estimaciones.

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

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(3) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Banco Guayaquil	302	0
Banco del Austro	0	98
Banco del Pacífico	0	111
Caixabank S. A.	12	12
Banco Internacional	49	0
Caja general	3,829	0
Total	4,192	221

(4) Activos Financieros.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Clientes	23,333	23,333
Relacionadas:		
>Vive Ecuador S.L.	51,505	202,352
>Compañía Constructora (Denyelg S. A.)	13,467	13,467
Anticipo a proveedores	24,480	24,480
Otras cuentas por cobrar:		
>Retenciones judiciales	196,621	192,351
>Empleados	4,043	3,859
>Varios	61,283	800
Total	374,733	460,643

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(5) Existencias

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Terrenos	2,513,055	5,673,263
Infraestructura y relleno	558,019	558,019
Viviendas	457,455	457,455
Costos generados del proyecto	8,486,654	8,486,654
Total	12,015,183	15,175,391

(6) Activos por Impuestos Corrientes.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Crédito tributario - IVA	26,827	26,839
Total	26,827	26,839

(7) Otros activos corrientes.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Depósitos en garantía	8,400	8,400
Otros corrientes	61,873	51,499
Total	70,273	59,899

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(8) Propiedades y equipos netos.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

Diciembre 31.	2016	2015
	(Dólares)	
Muebles y enseres	29,712	27,546
Maquinarias y equipos	12,152	12,152
Equipos de computación	74,164	73,165
Vehículos	48,020	48,020
Otros activos	5,804	5,804
Subtotal	169,851	166,686
Menos: Depreciación Acumulada	(100,899)	(86,414)
Total	68,952	80,271

El detalle del movimiento de las propiedades y equipos por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, es el siguiente:

Diciembre 31.	2016	2015
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	80,271	97,968
Más: Adiciones	3,165	0
Menos: Depreciación Anual	(14,485)	(17,696)
Saldo Final, neto	68,952	80,271

(9) Otros activos no corrientes – Derechos Fiduciarios.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de la cuenta derechos fiduciarios corresponde a los desembolsos realizados por la Compañía para el pago de 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.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(10) Obligaciones bancarias.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

Diciembre 31.	2016	2015
	(Dólares)	
Banco Bolivariano	193,784	193,784
Visa Bankard	1,240	1,240
Sobregiros contratados	0	295
Total	195,024	195,319

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el saldo de las 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 equipamiento vendibles con un área total de 49,948.86 m2 ubicados en las zonas 1 y 2 del macro lote B-1. Del Km.7,5 de la Vía Durán Boliche.

(11) Pasivos Financieros.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

Diciembre 31.	2016	2015
	(Dólares)	
Proveedores varios locales	512,752	286,280
Pointchart Limited - exterior	1,740,872	1,740,872
Proy. Y PROM. SOSTEN S.L.	1,309,981	1,309,981
Explotaciones MAGA S.L.	199,859	199,859
Anticipo de clientes	9,611,620	9,446,201
Total	13,375,084	12,983,193

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(12) Pasivos por Impuestos corrientes.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Impuesto al valor agregado	304	304
Retenciones en la fuente	6,960	2,651
Retenciones del Impuesto al valor agregado - IVA	5,144	2,741
Anticipo de impuesto a la renta por pagar	24,195	24,195
Total	36,603	29,891

(13) Otras obligaciones corrientes.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Sueldos por pagar	32,599	16,492
IESS por pagar	79,543	41,162
Finiquitos	71,855	60,040
Beneficios sociales	21,260	23,040
Participación de trabajadores en las utilidades	955	955
Total	206,212	141,689

(14) Pasivo a largo plazo.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 corresponden a cuentas por pagar a largo plazo por obligaciones contraídas con el principal accionista por préstamos recibidos, las cuales no generan interés ni tienen fecha de vencimiento específica.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(15) Capital

AL 31 de diciembre del 2016 el capital suscrito y pagado de la compañía, está representada por 1'000,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una, las cuales esta repartidas de la siguiente manera:

	<u>Participaciones</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>
	(Dólares)		
PROMAGA S.A.U.	78	78	0.01%
GAVIRA GOMEZ MANUEL	999,922	999,922	99.99%
Total	1,000,000	1,000,000	100.00%

(16) Reserva legal.

La ley de Compañías requiere que al menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

(17) Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

(18) Gastos de venta y administrativos

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Costos generados en el proyecto	12,945	767
Sueldos	158,132	161,935
Aporte a la seguridad social	25,233	25,475
Beneficios sociales	30,484	32,185
Honorarios	81,028	78,433
Arriendos	6,129	20,020
Transporte	1,169	2,606
Mantenimiento, reparaciones adecuaciones	28,306	11,832
Impuestos contribuciones y otros	72,510	31,914
Servicios básicos	48,756	53,795
Depreciación	14,485	17,696
Otros gastos	18,178	22,443
Total Gastos	497,355	459,101

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(19) Otros ingresos.

Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a la utilidad generada por entrega de terrenos del Lote B2 denominado ARAGON de 1,027,710.00 metros cuadrados ubicado en el Km. 7,5 de la Vía Durán Boliche, en dación de pago, realizada a favor del Banco Ecuatoriano de la Vivienda por Deuda Vencida e Intereses y levantar medidas cautelares(enajenación de bienes).

(20) Gastos financieros.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a intereses por mora y multas generadas por las obligaciones financieras vencidas.

(21) Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades y del 12% en caso de reinversión de utilidades para los años 2016 y 2015.

La conciliación del impuesto a renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

Diciembre 31.	2016	2015
Utilidades (Pérdidas) según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	5,077,103	(472,098)
Menos ingresos exentos	(5,580,851)	0
Más gastos no deducibles	0	0
Más gastos atribuibles a ingresos exentos	503,747	0
Base imponible sobre utilidades no reinvertidas	0	(472,098)
Impuesto a la renta causado mayor entre anticipo calculado y el 22% sobre la base imponible	0	0

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(22) Compromisos

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Promaga Andalucía-Primera Fase.

Mediante Escritura Pública del 17 de mayo del 2011, Promaga Ecuador S. A. constituye el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Promaga Andalucía primera fase, el cual se encuentra administrado por la FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO.

El objetivo del Fideicomiso es el desarrollo del Proyecto Inmobiliario LA NUEVA GRAN CIUDAD, para efectos del desarrollo del Proyecto inmobiliario antes mencionado la Constituyente transfiere a título del Fideicomiso Mercantil los lotes de terreno de la zona 1, 5 y 15 que forman parte del Lote B-1 que formó parte del Predio Santay en el Cantón Durán, la primera etapa se encuentra dividida en 225 manzanas, de 4,361 solares unifamiliares y 5 plurifamiliares.

En Agosto 2011, la Constituyente obtuvo un Crédito de US\$ 9'400,000 del Banco Ecuatoriano de la Vivienda para financiar la construcción del Proyecto, sujeto a la condición de que se constituya el presente Fideicomiso y sea este último el que suscriba el contrato en calidad de deudor.

Promaga Ecuador S. A. se constituyó como Garante Solidario y entregó una Hipoteca Abierta de un terreno de 140,581.40 metros cuadrados pertenecientes a la Urbanización Andalucía etapa 1 ubicada en el km 7,90 de la Vía Durán Boliche Sector Lomería, Lote 2, Macrolote B-1.

De acuerdo a los estados Financieros reportado por Fiduciaria del Pacífico al 31 de diciembre del 2016 reporta el siguiente Estado Financiero:

Activos	US\$	16'301,808.45
Pasivos	US\$	14'612,973.73
Patrimonio	US\$	1'688,854.88

Al 16 de Octubre del 2017 la Fiduciaria del Pacífico reporta los siguientes valores pendientes de pago que no han sido registrados por la Compañía:

Contribuciones a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (años 2015, 2016 y 2017) US\$ 6,889.74

Honorarios de Auditorías Externas por el Fideicomiso (Años 2014, 2015 y 2016) por US\$ 16,298.

Honorarios de Administración con corte al 31 de Diciembre del 2015 US\$ 30,741.63

Reembolsos de Gastos por temas legales US\$ 39,025.76

La Administración de la Compañía se encuentra negociando la cancelación de las Deudas al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Promaga Andalucía – Primera Fase con una Dación en Pago de Terrenos por aproximadamente de 2,484 metros cuadrados.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(23) Contingencias.

A la fecha de emisión de este informe se encuentran pendiente la preparación de los 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 y tributarios.

(24) Eventos Posteriores.

De acuerdo a la confirmación del Asesor Legal Ab. Emilio Mackliff, a la fecha la Compañía mantiene un Juicio Civil con el Banco Bolivariano por deuda de US\$ 195,319.00 más intereses de mora acumulada a la fecha por aproximadamente US\$ 83,406.89 y otro Juicio Penal en Quito por denuncias acumuladas por falta de entrega de vivienda a clientes o clientes que exigen la Devolución de sus Anticipos por Reserva de Viviendas.

De acuerdo al criterio del Ab. Emilio Mackliff, la deuda con el Banco Bolivariano se pagará con los ingresos futuros que genere la Compañía.

El Juicio penal, se prevé solucionar a medida que se vayan entregando las Viviendas, esto se estima en Febrero 2018 y se negociará la Devolución de Dinero a los clientes que no quieran seguir con el Proyecto.