

EXP 126499



3 de Abril del 2014
Luis Arevalo

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Estados Financieros

31 de diciembre del 2010
(Con cifras comparativas al 2009)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



77

PROMAGA ECUADOR S.A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2010
(Con cifras comparativas al 2009)

<u>Índice del Contenido</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balance General	5
<i>Estado de Resultados</i>	6
Estado de cambios en el Patrimonio de los Accionistas	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 19

Abreviaturas usadas:

- US\$ - Dólares de los Estados Unidos de América
- NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad
- NIC - Normas Internacionales de Contabilidad
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- SRI - Servicio de Rentas Internas
- Compañía - Promaga Ecuador S. A.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **PROMAGA ECUADOR S. A.** (en adelante la Compañía), los cuales comprende el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2009 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 28 de abril del 2010 contiene una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías 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 representaciones erróneas de importancia relativa.
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 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.



Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **PROMAGA ECUADOR S. A.** al 31 de diciembre del 2010, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Asuntos de Énfasis

7. La Compañía prepara sus estados financieros y lleva sus registros de contabilidad de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Los estados financieros adjuntos no tienen como propósito específico presentar la situación financiera, su desempeño financiero y los flujos de efectivo de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en países y jurisdicciones distintos a los de la República del Ecuador.

UHY Audit & Advisory Services

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

Guayaquil, 30 de junio del 2011.



Xavier Pino P., Socio
Registro No.0.10982



PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Balance General

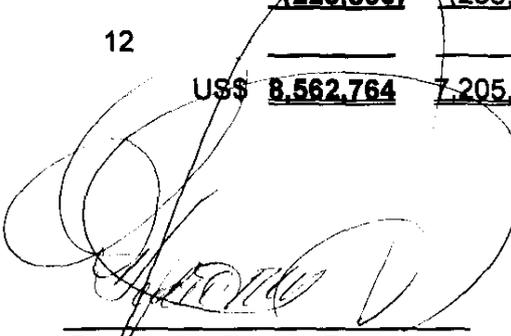
31 de diciembre del 2010

(Con cifras comparativas del 2009)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>NOTAS</u>	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Bancos		US\$ 47,953	10,431
Cuentas por cobrar	3	187,551	77,949
Inventarios	4	<u>8,283,650</u>	<u>7,064,281</u>
Total activos corrientes		8,519,154	7,152,661
Activos no corrientes:			
Activo fijo, neto	5	39,676	45,439
Depósitos en garantía		<u>3,934</u>	<u>7,325</u>
Total activos		US\$ <u>8,562,764</u>	<u>7,205,425</u>
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivos corrientes:			
Convenios de reserva de bienes inmuebles	6	US\$ 449,952	53,627
Cuentas por pagar	7	80,442	26,516
Pasivos acumulados	8	<u>9,035</u>	<u>1,393</u>
Total pasivos corrientes		<u>539,429</u>	<u>81,536</u>
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas a largo plazo	9	<u>8,247,201</u>	<u>7,360,816</u>
Total pasivos		<u>8,786,630</u>	<u>7,442,352</u>
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	10	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	10	12,000	-
Resultados acumulados		<u>(236,866)</u>	<u>(237,727)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>(223,866)</u>	<u>(236,927)</u>
Compromisos y contingencia	12		
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		US\$ <u>8,562,764</u>	<u>7,205,425</u>


Ing. Katarzyna P. Rabiej
Gerente General


Eco. Pedro Román Barrezueta
Contador General



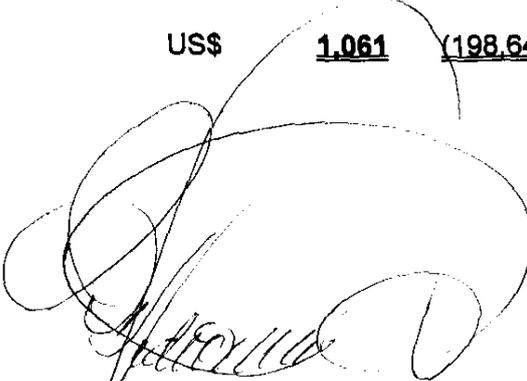
Las notas explicativas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Estado de Resultados
Año terminado el 31 de diciembre del 2010
(Con cifras comparativas del 2009)
(En dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos:			
Ingresos por desistimientos	US\$	<u>28,729</u>	-
Total Ingresos		<u>28,729</u>	-
Gastos administrativos:			
Honorarios, comisiones y dietas		14,189	16,680
Impuestos, contribuciones y otros		10,101	418
Gastos del personal		-	67,310
Arrendos y alicuotas		-	27,462
Publicidad, anuncios y propaganda		-	32,619
Gastos varios		<u>2,775</u>	<u>54,157</u>
Total gastos administrativos		<u>27,065</u>	<u>198,646</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	11	US\$ 1,664	(198,646)
Participación de los trabajadores en las utilidades		<u>(250)</u>	-
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		1,414	(198,646)
Impuesto a la renta, estimado		<u>(353)</u>	-
Utilidad (pérdida) neta		US\$ <u>1,061</u>	<u>(198,646)</u>


Ing. Katarzyna P. Rąbiej
Gerente General


Eco. Pedro Román Barrezuela
Contador General



Las notas explicativas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

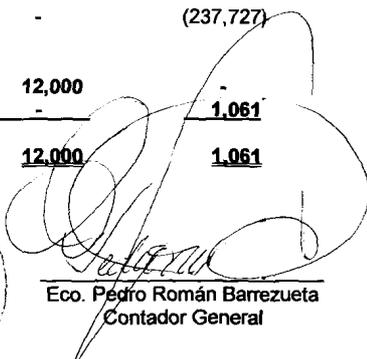
PROMAGA ECUADOR S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
 Año terminado el 31 de diciembre del 2010
 (Con cifras comparativas del 2009)
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

		Capital social (nota 10)	Aportes para futuros aumentos de capital (nota 10)	Resultados acumulado (nota 10)	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre del 2008	US\$	800	6,588,212	(39,081)	6,549,931
Reclasificación a cuentas por pagar a accionistas – largo plazo		-	(6,588,212)	-	(6,588,212)
Pérdida neta		-	-	<u>(198,646)</u>	<u>(198,646)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009		800	-	(237,727)	(236,927)
Aportes para futuros aumentos de capital		-	12,000	-	12,000
Utilidad neta		-	-	<u>1,061</u>	<u>1,061</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	US\$	<u>800</u>	<u>12,000</u>	<u>1,061</u>	<u>223,866</u>


 Ing. Katarzyna P. Rabiej
 Gerente General




 Eco. Pedro Román Barrezueta
 Contador General

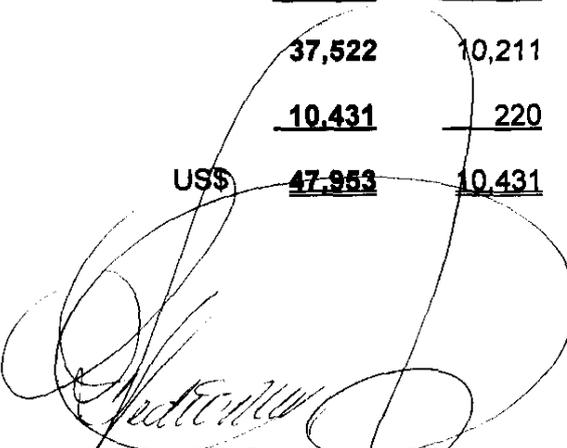
Las notas explicativas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Estados de Flujos de Efectivo
 Año terminado el 31 de diciembre del 2010
 (Con cifras comparativas del 2009)
 (En dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto utilizado por las actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	US\$ 1,061	(186,477)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Otros ingresos (gastos)	28,729	-
Pago de impuestos y contribuciones	(10,101)	-
Otros gastos	<u>-</u>	<u>(5,443)</u>
	18,628	(5,443)
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(109,602)	-
Aumento en inventarios	(1,210,381)	(120,182)
Disminución en depósitos en garantía	3,391	-
Aumento en cuentas por pagar	431,873	-
Aumento en pasivos acumulados	<u>7,392</u>	<u>-</u>
	(877,327)	(120,182)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	(857,638)	(312,102)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión – Adquisición de activos fijos	(3,225)	(25,090)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Obligaciones con partes relacionadas	898,385	347,403
Aumento neto del efectivo durante el período	37,522	10,211
Efectivo al inicio del período	10,431	220
Efectivo al final del período	US\$ 47,953	10,431


 Ing. Katarzyna P. Rabiej
 Gerente General


 Ego. Pedro Román Barrezueta
 Contador General



Las notas explicativas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2010
(Con cifras comparativas del 2009)

1. Descripción del Negocio y Entorno Económico

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

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

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

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

a) Base de Presentación –

Los estados financieros y sus notas explicativas se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal del Ecuador, y están preparados en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales han sido emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. Para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador en congruencia con la tendencia mundial y mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 31 de diciembre del 2008, estableció un cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las entidades sujetas a su control y vigilancia. En base a este cronograma la Compañía tiene la obligatoriedad de adoptar estas normas a partir del 1 de enero del 2012 como base de preparación de sus estados financieros, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

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

2. Resumen de las Principales Políticas Contables, (continuación)

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

b) Flujos de Efectivo –

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

c) Cuentas por Cobrar –

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

d) Inventarios –

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

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

e) Activos fijos –

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

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

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

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

f) Reconocimiento de Gastos –

Los gastos se registran por el método de causación.

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2010
(Con cifras comparativas del 2009)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables, (continuación)

g) Participación de los Trabajadores en las Utilidades

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

h) Provisión para Impuesto a la Renta –

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

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 25% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

i) Estimaciones y Supuestos –

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

3. Cuentas por Cobrar

Un resumen de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Servicio de Rentas Internas:			
Impuesto al Valor Agregado – IVA	US\$	112,291	15,453
Anticipo de impuesto a la renta pagado (nota 7)		28,721	-
Retenciones de impuesto a la renta de terceros		<u>19</u>	<u>19</u>
		141,031	15,472
Anticipos a proveedores y otros		42,500	62,437
Empleados y funcionarios		3,691	-
Otras cuentas por cobrar		<u>329</u>	<u>40</u>
Total	US\$	<u>187,551</u>	<u>77,949</u>

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de impuesto al valor agregado es generado por los pagos por servicios de construcción, principalmente. A la fecha de este informe, la Administración está evaluando la disposición o recuperación de este impuesto.

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2010
(Con cifras comparativas del 2009)

3. Cuentas por Cobrar, (continuación)

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

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de la cuenta anticipos a proveedores y otros, se origina principalmente por los adelantos a los contratistas de las obras en construcción y liquidan al momento que facturan de acuerdo a lo estipulado en los contratos.

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

4. Inventarios

Un detalle de los inventarios por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Terrenos en Duran:			
Andalucía	US\$	2,971,004	2,971,004
Aragón		3,160,208	3,160,208
Fideicomiso Mercantil Deovita		<u>393,958</u>	<u>393,958</u>
		6,525,170	6,525,170
Obras en construcción (nota 12):			
Andalucía:			
Infraestructura y relleno		1,074,560	518,506
Obras civiles (viviendas)		250,376	-
Otros costos del proyecto		<u>433,544</u>	<u>20,605</u>
		<u>1,758,480</u>	<u>539,111</u>
Total	US\$	<u>8,283,650</u>	<u>7,064,281</u>

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

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2010
(Con cifras comparativas del 2009)

4. Inventarios, (continuación)

El saldo del fideicomiso Deovita, fue generado el 8 de febrero del 2008, fecha en la cual Promaga Ecuador S.A. como constituyente y beneficiario principal, constituyó un fideicomiso denominado Fideicomiso Mercantil de Garantía "Deovita" para garantizar el compromiso de compra de un lote de terreno a: Esfersa S.A., Maxtersecorp S.A., Diperplus S.A., Construgroup S.A., Groupplus S.A. y Topower S.A. (beneficiarios secundarios en caso de incumplimiento), en dicho contrato fiduciario se estableció una cláusula especial de Cesión de Derechos y que se perfeccionó el 6 de marzo del 2008 indicando lo siguiente: " Se establece por mutuo acuerdo entre las partes, un plazo improrrogable de treinta (30) días calendario contados a partir del 6 de febrero del 2008 para que Promaga obtenga la respectiva certificación escrita por parte de la AGD, en caso de incumplimiento, la cesión de derechos se entenderá nula y sin valor legal alguno sin necesidad de trámite o indemnización alguna, con la obligación del cesionario de aceptar el procedimiento que para este efecto se estipulará en el Fideicomiso". Cabe indicar que hasta la fecha de este informe, no habiendo obtenido la certificación por parte de la AGD, ante el Fideicomiso Deovita, Promaga Ecuador S.A. aun continua siendo el beneficiario, en ausencia de una instrucción de explícita de liquidación.

5. Activos Fijos

Un detalle y movimiento de los activos fijos por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Muebles y enseres	US\$	23,070	23,070
Maquinaria y equipos		10,493	8,768
Vehículos		15,027	15,027
Equipos de computación		<u>5,517</u>	<u>4,017</u>
		54,107	50,882
Menos depreciación acumulada		<u>(14,431)</u>	<u>(5,443)</u>
Total	US\$	<u>39,676</u>	<u>45,439</u>

El movimiento de la depreciación acumulada por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Costo histórico:			
Saldo al inicio del año	US\$	50,882	6,551,888
Compras		3,225	24,164
Reclasificaciones		-	(6,525,170)
Saldo al final del año	US\$	<u>54,107</u>	<u>50,882</u>
Depreciación acumulada:			
Saldo al inicio del año	US\$	5,443	-
Gasto por depreciación del año		<u>8,988</u>	<u>5,443</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>14,431</u>	<u>5,443</u>

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2010
(Con cifras comparativas del 2009)

6. Convenios de Reserva de Bienes Inmuebles

Un detalle de los convenios de reserva de bienes inmuebles, al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Reservas Viviendas – Preventas	US\$	429,150	51,502
Por confirmar		15,183	2,125
Desistimientos		<u>5,619</u>	<u>-</u>
Total	US\$	<u>449,952</u>	<u>53,627</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los convenios de reservas de bienes inmuebles, incluyen los registros de los valores recibidos de clientes por la reserva de las viviendas, los cuales se encuentran amparados a través de convenios de reserva.

El movimiento de los convenios de reserva de bienes inmuebles por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Convenios de reserva de bienes inmuebles	US\$	3,907,425	1,364,932
Saldos por cobrar reservas viviendas – pre-ventas		(3,478,275)	(1,311,305)
Por confirmar y desistimientos		<u>20,802</u>	<u>2,125</u>
Total reserva viviendas – preventas	US\$	<u>449,952</u>	<u>53,627</u>

Los movimientos de esta cuenta se incrementan por las cuotas de entrada y se disminuyen por los desistimientos de los clientes

7. Cuentas por Pagar

Un detalle de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores	US\$	30,397	19,134
Anticipo de impuesto a la renta por pagar (nota 3)		28,721	-
Retenciones e impuestos por pagar		19,224	4,911
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS		1,747	2,471
Impuesto a la renta por pagar		<u>353</u>	<u>-</u>
Total	US\$	<u>80,442</u>	<u>26,516</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de las cuentas por pagar – proveedores se originan principalmente por facturas de los constructores y otros, son a la vista y no devengan intereses.

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldo de cuentas por pagar – retenciones e impuestos por pagar representa impuestos pendientes de pago al Servicio de Rentas Internas (SRI) por concepto de retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA.

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2010
(Con cifras comparativas del 2009)

7. Cuentas por Pagar, (continuación)

Al 31 de diciembre del 2010, los anticipos recibidos de clientes incluyen valores recibidos por parte de sus compañías relacionadas y será descontado de las facturas por alquiler de la avioneta.

8. Pasivos Acumulados

Un resumen de los pasivos acumulados al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Beneficios sociales:			
Décimo tercero sueldo	US\$	4,350	610
Vacaciones		3,150	272
Décimo cuarto sueldo		<u>1,285</u>	<u>511</u>
		8,785	1,393
Participación a empleados en las utilidades (nota 11)		<u>250</u>	-
Total	US\$	<u>9,035</u>	<u>1,393</u>

El movimiento de los pasivos acumulados por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>Beneficios sociales</u>	<u>Participación de los trabajadores en las utilidades</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009		1,393	-
Provisión cargada al gasto (nota 14)		13,455	250
Pagos efectuados		<u>(6,063)</u>	<u>-</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	US\$	<u>8,785</u>	<u>250</u>

9. Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas a Largo Plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a compañías relacionadas a largo plazo al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Promaga SAU – accionista.- Préstamos para la construcción del Proyecto Inmobiliario, no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento..	US\$	7,759,561	7,360,816
Promaga Brasil Ltda.- Préstamos para la construcción del Proyecto Inmobiliario, no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento..		<u>487,640</u>	<u>-</u>
Total	US\$	<u>8,247,201</u>	<u>7,360,816</u>

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2010
(Con cifras comparativas del 2009)

9. Cuentas por Pagar a Compañías Relacionadas a Largo Plazo, (continuación)

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

10. Patrimonio de los Accionistas

Capital Social

El capital social de la Compañía está constituido por acciones ordinarias, pagadas y en circulación de 800 al 31 de diciembre del 2010 y 2009 con un valor nominal de US\$ 1 cada una, respectivamente. Al 31 de diciembre la participación accionaria está constituida por Manuel Gavira Gomez con 799 acciones y PROMAGA S.A.U. con 1 acción

Aportes para Futuros Aumentos de Capital

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

Reserva Legal y Utilidades Disponibles

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

11. Impuesto a la Renta

Las partidas que afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para propósitos de determinación del gasto por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 fueron las siguientes:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad (pérdida) antes de la participación de los empleados en las utilidades e impuesto a la renta	US\$	1,664	(198,646)
Participación de los trabajadores en las utilidades (nota 10)		<u>(250)</u>	<u>-</u>
		1,414	(198,646)
Más gastos no deducibles		<u>-</u>	<u>12,169</u>
Utilidad (pérdida) gravable	US\$	<u>-</u>	<u>186,477</u>
Impuesto a la renta, estimado	US\$	<u>353</u>	<u>-</u>
Tasa impositiva efectiva		<u>24.96%</u>	<u>-</u>

11. Impuesto a la Renta, (continuación)

De acuerdo con las disposiciones tributarias vigentes, las utilidades del ejercicio que se reinviertan (aumento de capital) tendrán una reducción de un 10% en la tarifa de impuesto. La Compañía en los años 2010 y 2009 aplicó la tarifa corporativa del 25% de impuesto a la renta.

A partir del 2010 los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales son considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta. Adicionalmente, los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas a personas naturales o jurídicas domiciliadas en paraísos

fiscales o países de menor imposición tributaria, son consideradas como ingresos de fuente ecuatoriana y, por consiguiente, están sujetas a retención en la fuente del impuesto a la renta. Además, que cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y, por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención en la fuente que corresponda sobre su monto.

El anticipo del impuesto a la renta a partir del año 2010 constituye el impuesto mínimo a pagarse con concepto de impuesto a la renta.

A la fecha de este informe las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por la Compañía por los años 2007 al 2010, están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

Precios de Transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta. En adición, adjunto a la declaración de impuesto a la renta deberán presentar al Servicio de Rentas Internas: a) Anexo de Precios de Transferencia, dentro de los cinco días posteriores a la presentación de la declaración; y, b) Informe Integral de Precios de Transferencia; en un plazo no mayor a seis meses a la presentación de la declaración.

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

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

11. Impuesto a la Renta, (continuación)

- Aquellos contribuyentes que en el 2010 y 2009 hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 5.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Compañía en cumplimiento a las disposiciones legales previas a las arriba mencionadas, se encuentra en proceso de contratar los servicios de una Firma especialista independiente para que realice el respectivo estudio; por consiguiente, el estudio correspondiente al ejercicio económico del 2008 no se ha realizado.

12. Compromisos y Contingencias

Compromisos

Contratos de Construcción

Aseconfinsa S. A.- La Compañía firmó el 15 de noviembre del 2010 un contrato de construcción de 34 viviendas tipo DALI de la fase 1 del sector Andalucía del Proyecto Inmobiliario de conformidad con los planos y especificadores técnicos. El valor de la construcción asciende a US\$ 323,000, los pagos se efectuarán mediante la presentación de planillas semanales donde reflejarán el avance de obra. Al 31 de diciembre del 2010, el avance de obra fue del 2.5% y hasta la fecha de emisión de este informe se encuentra en un 93.30%.

Carvateb S. A.- La Compañía firmó el 10 de noviembre del 2010 un contrato de construcción de 17 viviendas tipo DALI de la fase 1 del sector Andalucía del Proyecto Inmobiliario de conformidad con los planos y especificadores técnicos. El valor de la construcción asciende a US\$ 323,000, los pagos se efectuarán mediante la presentación de planillas semanales donde reflejarán el avance de obra. Al 31 de diciembre del 2010, el avance de obra fue del 7.5% y hasta la fecha de emisión de este informe se encuentra en un 93.40%.

Esvetlan S. A.- La Compañía firmó el 12 de noviembre del 2010 un contrato de construcción de 17 viviendas tipo DALI de la fase 1 del sector Andalucía del Proyecto Inmobiliario de conformidad con los planos y especificadores técnicos. El valor de la construcción asciende a US\$ 161,500, los pagos se efectuarán mediante la presentación de planillas semanales donde reflejarán el avance de obra. Al 31 de diciembre del 2010, el avance de obra fue del 7.5% y hasta la fecha de emisión de este informe se encuentra en un 93.40%.

Contingencia

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

PROMAGA ECUADOR S. A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2010
(Con cifras comparativas del 2009)

13. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los registros contables de la Compañía difieren a los estados financieros adjuntos, debido a ciertas reclasificaciones efectuadas para presentación del informe, tal como se indica a continuación:

	Según registros contables	Reclasificaciones		Según estados financieros
		Débitos	Créditos	
2010				
Balance general:				
Activos:				
Cuentas por cobrar	US\$ 191,485	-	3,934	187,551
Depósitos en garantía	-	3,934	-	3,934
Pasivos:				
Cuentas por pagar	8,786,630	8,255,986	-	530,644
Pasivos acumulados	-	-	8,785	8,785
Cuentas por pagar a compañías relacionadas a largo plazo	US\$ -	-	8,247,201	8,247,201

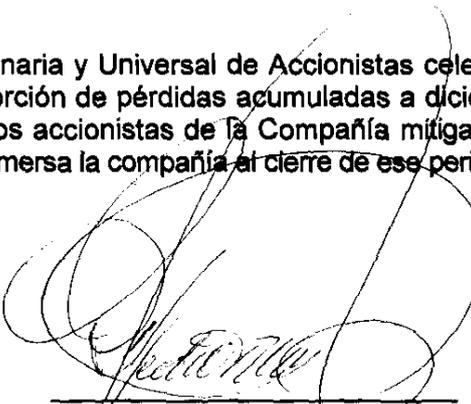
14. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2010 y hasta la fecha de emisión de este informe (30 de junio del 2011) se ha producido el siguiente evento, que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan:

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



Ing. Katarzyna P. Rabiej
Gerente General



Eco. Pedro Román Barrezueta
Contador General