

PROMAGA ECUADOR S. A.

Estados Financieros Auditados

31 de diciembre del 2017



SIFCAASES
ASESORES SERVICIOS INTEGRALES

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de

PROMAGA ECUADOR S. A.

Guayaquil, 10 de septiembre del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de PROMAGA ECUADOR S. A. (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de PROMAGA ECUADOR S. A., al 31 de diciembre del 2017 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de PROMAGA ECUADOR S. A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual de la Administración, que no incluye los estados financieros el informe de auditoría sobre los mismos, la cual fue definida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Administración y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Desireé G. Bohórquez
RNAE. No. 1207

PROMAGA ECUADOR S.A.

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre del 2017, con cifras comparativas 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes a efectivo	5	3.733	4.192
Cuentas por cobrar comerciales		15.136.514	88.305
Otras cuentas por cobrar	6	270.006	375.128
Inventarios	7	8.612.428	12.015.183
Total activos corrientes		<u>24.022.681</u>	<u>12.482.808</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades, mobiliarios y equipos, neto	8	67.060	68.952
Otros Activos	9	12.687.013	14.999.580
Total activos no corrientes		<u>12.754.073</u>	<u>15.068.532</u>
Total de activos		<u><u>36.776.754</u></u>	<u><u>27.551.340</u></u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	10	243.484	193.784
Cuentas por pagar comerciales	11	13.338.119	13.375.084
Otras cuentas por pagar	12	367.124	244.055
Total pasivos corrientes		<u>13.948.727</u>	<u>13.812.923</u>
Pasivos no corrientes:			
Otras cuentas por pagar	12	6.294.608	6.245.182
Total pasivos no corrientes		<u>6.294.608</u>	<u>6.245.182</u>
Total pasivos		<u><u>20.243.335</u></u>	<u><u>20.058.105</u></u>
Patrimonio:			
Capital social	13	1.000.000	1.000.000
Reserva legal	13	89	89
Resultados acumulados		15.533.330	6.493.146
Total patrimonio		<u>16.533.419</u>	<u>7.493.235</u>
Total pasivos y patrimonio		<u><u>36.776.754</u></u>	<u><u>27.551.340</u></u>

Sebastian Ricart Codorniu
Apoderado

Alma Suarez Coronel
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S. A.

Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por Ventas		-	5.580.850
Gastos de administración y ventas	14	(235.089)	(479.178)
Otros egresos		-	(18.177)
Utilidad (Pérdida) operacional		<u>(235.089)</u>	<u>5.083.495</u>
Gastos financieros		(568)	(6.392)
Utilidad (pérdida) neta		<u>(235.657)</u>	<u>5.077.103</u>

Sebastian Ricart Codorniu
Apoderado

Alma Suarez Coronel
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Resultados Acumulados					Total
	Capital Social	Reserva Legal	Superavit por Revaluación	Resultados acumulados por adopción de NIIF	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2016	1.000.000	89	819.803	1.174.224	(577.984)	2.416.132
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	5.077.103	5.077.103
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.000.000	89	819.803	1.174.224	4.499.119	7.493.235
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	(235.657)	(235.657)
Revalorización de propiedades	-	-	9.275.841	-	-	9.275.841
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.000.000	89	10.095.644	1.174.224	4.263.462	16.533.419

Sebastian Ricart Codorniu
Apoderado

Alma Suarez Coronel
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas del 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pagado a proveedores y empleados	(4.287)	(497.355)
Intereses pagados	(6.959)	(6.392)
Otros cambios en activos y pasivos	10.787	510.883
Flujo de efectivo en las actividades de operación	<u>(459)</u>	<u>7.136</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Propiedades, planta y equipos	-	(3.165)
Flujo de efectivo en las actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(3.165)</u>
Incremento neto en efectivo y equivalentes a efectivo	(459)	3.971
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año	<u>4.192</u>	<u>221</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año	<u><u>3.733</u></u>	<u><u>4.192</u></u>

Sebastian Ricart Codorniu
Apoderado

Alma Suarez Coronel
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

1. Información General

Constitución y Operaciones

PROMAGA ECUADOR S.A. (en adelante “la Compañía”) se constituyó el 7 de diciembre del 2006 con la denominación de DEOVITA S. A., y con fecha 15 de diciembre del 2008 cambio su denominación a PROMAGA ECUADOR S. A. bajo las leyes de la República de Ecuador, con un plazo de 50 años. Su domicilio está registrado en el Km. 7.5 vía Durán Boliche.

La actividad de la Compañía consiste en la compra, venta administración, arriendo, anticresis, corretaje, permuta y explotación de bienes inmuebles.

2. Bases de Preparación de los Estados Financieros

Declaración de Cumplimiento

Los presentes estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, en adelante (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Los estados financieros de PROMAGA ECUADOR S. A., para el período terminados al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 7 de julio del 2018, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas de la Compañía.

Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda Funcional y Moneda Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF’s requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

3. Resumen de la Principales Políticas Contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

Clasificación de Saldos Corrientes y No Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento; es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están en el ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

Activos y pasivos financieros

- Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento: representados en el estado de situación financiera por inversiones en certificados de depósito a plazo. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.
- Activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas: son activos que se mantienen para ser negociados. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente para efectos de ser vendido en el corto plazo. Los activos en esta categoría se clasifican como activos corrientes.
- Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar comerciales, a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.
- Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar proveedores y otros pasivos

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

financieros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Deterioro

Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en las cuales podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora 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 original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. 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 revierte contra resultados.

Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor 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 impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, 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. Las pérdidas por deterioro se revierten 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, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y bancos e inversiones de corto plazo en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

Propiedades, Planta y Equipos

Las partidas de propiedades y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedades y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o conocen.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calculan sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo. La Administración de la Compañía no espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de propiedades y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales.

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se reconocen en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas de cada componente de las propiedades y equipos. Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

Maquinarias	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de Computación	3 años

Beneficios a Empleados

Los beneficios corrientes se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- Participación de los trabajadores en las utilidades:
Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del Impuesto a la Renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos, gastos administrativos o gastos de venta, en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- Vacaciones:
Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- Décimo tercer y décimo cuarto sueldos:
Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido son reconocidos en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

4. Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero aún no Efectivas

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas y de las enmiendas, mejoras e interpretaciones a las NIIF existentes, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018:

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Norma	Tema	Aplicación para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a	1 de enero 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero 2019
NIIF 17	Noma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

5. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el efectivo y equivalentes de efectivo está constituido por depósitos mantenidos en bancos locales.

6. Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de las otras cuentas por cobrar 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones judiciales	200.309	196.621
Anticipo de impuesto a la renta	26.827	26.827
Anticipo a proveedores	24.480	24.480
Empleados	4.043	4.043
Otros	14.347	123.157
	<u>270.006</u>	<u>375.128</u>

7. Inventarios

El detalle de los inventarios al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	2.513.055	2.513.055
Infraestructura y relleno	558.020	558.019
Viviendas	457.455	457.455
Costos del proyecto	8.334.611	8.486.654
	<u>11.863.141</u>	<u>12.015.183</u>

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

8. Propiedades, Planta y Equipos

El detalle y movimiento de las propiedades, mobiliarios y equipos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Otros activos	Maquinarias y equipos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Vehículo	Total
Costo:						
Saldo al 1 de enero del 2016	5.804	12.152	27.546	73.165	48.020	166.687
Adiciones	-	-	2.165	1.000	-	3.165
Saldo al 31 de diciembre del 2016	5.804	12.152	29.711	74.165	48.020	169.852
Saldo al 31 de diciembre del 2017	5.804	12.152	29.711	74.165	48.020	169.852
Depreciación acumulada:						
Saldo al 1 de enero del 2016	(3.152)	(5.330)	(20.837)	(18.458)	(38.639)	(86.416)
Adiciones	(475)	(1.215)	(2.971)	(2.086)	(7.737)	(14.484)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	(3.627)	(6.545)	(23.808)	(20.544)	(46.376)	(100.900)
Adiciones	(580)	(215)	(171)	(722)	(204)	(1.892)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	(4.207)	(6.760)	(23.979)	(21.266)	(46.580)	(102.792)
Valor neto en libros:						
Al al 1 de enero del 2016	2.652	6.822	6.709	54.707	9.381	80.271
Al al 31 de diciembre del 2016	2.177	5.607	5.903	53.621	1.644	68.952
Al al 31 de diciembre del 2017	1.597	5.392	5.732	52.899	1.440	67.060

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

9. Otros Activos

El detalle de los otros activos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Derechos fiduciarios	12.678.613	14.982.780
Depósitos en garantía	8.400	8.400
	<u>12.687.013</u>	<u>14.991.180</u>

Los derechos fiduciarios corresponden a los desembolsos y aportaciones en bienes inmuebles otorgados al Fideicomiso Mercantil Promaga Andalucía Primera Fase.

10. Préstamos

El detalle de los préstamos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Bolivariano	193.784	193.784
Perez Tamayo - Tercero	49.700	-
	<u>243.484</u>	<u>193.784</u>

El saldo de préstamos al Banco Bolivariano al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponden a préstamo hipotecario vencido desde el 2014 con interés del 9,63% nominal anual; la garantía está constituida por diez lotes de equipamiento vendibles con un área total de 49,948.86 m² ubicados en las zonas 1 y 2 del macro lote B1 del km 7,5 vía Durán Boliche.

11. Cuentas por Pagar Comerciales

El detalle de las cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores Locales	473.876	512.752
Proveedores del Exterior	3.240.711	3.250.712
Anticipos de clientes	9.623.532	9.611.620
	<u>13.338.119</u>	<u>13.375.084</u>

12. Otras Cuentas por Pagar

El detalle de las otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Accionista	6.263.608	6.245.182
Beneficios a empleados	201.616	126.669
Contribuciones al IESS	109.236	79.543
Terceros	31.000	-
Retenciones de Impuesto al valor agregado	5.157	5.144
Retenciones de impuesto a la renta	19.157	6.960
Anticipo impuesto a la renta por pagar	24.195	24.195
Impuesto al valor agregado por pagar	304	304
Tarjetas de crédito	1.240	1.240
Otras	6.219	-
	<u>6.661.732</u>	<u>6.489.237</u>
Corto plazo	367.124	244.055
Largo plazo	6.263.608	6.245.182
	<u>6.630.732</u>	<u>6.489.237</u>

Las otras cuentas por cobrar a accionistas corresponden a créditos otorgados a largo plazo sin fecha específica de vencimiento y que no generan interés.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

13. Patrimonio

Capital Suscrito y Pagado y Número de Acciones

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital suscrito y pagado estaba constituido por 1,000,000 de acciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US\$1 cada una, las cuales están distribuidas de la siguiente manera:

	Participaciones	Total	%
PROMAGA S.A.U.	78	78	0,01%
GAVIRA GOMEZ MANUEL	999.922	999.922	99,99%
	1.000.000	1.000.000	100,00%

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal, por lo menos, el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar, por lo menos, el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 estableció que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF's separado del resto de los resultados acumulados, no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para aumentar el capital acciones en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

14. Costos y Gastos por Naturaleza

El detalle de los costos y gastos por naturaleza por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y salarios	129.109	158.132
Beneficios sociales	20.257	30.484
Aportes al seguro social	19.749	25.233
Honorarios profesionales	45.844	82.028
Arriendos	383	6.129
Depreciaciones	1.892	14.485
Mantenimientos y reparaciones	4.611	28.306
Servicios Básicos	10.212	48.756
Impuestos y contribuciones	-	72.510
Otros	3.032	31.292
	<u>235.089</u>	<u>497.355</u>

15. Impuesto a la Renta

Reformas Tributarias

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la “Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$ 5,000 a US\$ 1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 210 se estipuló ciertas rebajas en el pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta sobre sus ventas o ingresos totales brutos para el año 2017. Las empresas que facturen un monto igual o menor a USD 500.000 tendrán una rebaja del 100% en el anticipo, las que facturen entre USD 500.000,01 hasta USD 1'000.000,00 tendrán una rebaja del 60% del anticipo y las que facturen de USD 1'000.000,01 o más tendrán una rebaja del 40%.

Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de cada año conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no se encuentra obligada a presentar informe de precios de transferencia debido al monto de sus transacciones.

10. Administración de Riesgos

Factores de Riesgos Financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se centra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El departamento de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas de la Compañía. Dicho departamento identifica, evalúa y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Administración proporciona los lineamientos para la gestión general de riesgos así como políticas escritas que abarcan áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros.

Riesgo de Mercado

El departamento contable mantiene listas actualizadas de precios y detalles de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

Uno de los riesgos más comunes es de que la posición de mercado de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas.

Riesgo de Crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área financiera. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y sus equivalentes, la Compañía realiza principalmente operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación

PROMAGA ECUADOR S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados dentro del mercado financiero.

Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

Administración del Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a los accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

11. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.