



# PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.

## ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

### ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Directorio y Accionistas de

Promotora Mar Bravo Promabrasa C.A.

Guayaquil, 30 de julio del 2020

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Promotora Mar Bravo Promabrasa C.A. (en adelante “la Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 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 Promotora Mar Bravo Promabrasa C.A. al 31 de diciembre del 2019 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 (NIAs). 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 Promotora Mar Bravo Promabrasa C.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.

*#SomosTuAliado*

---

PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Avenida 6 de Diciembre y Boussingault, Edificio T6, Piso 14.  
Quito - Ecuador  
T: (593-2) 3829 330



Promotora Mar Bravo Promabrasa C.A.  
Guayaquil, 30 de julio del 2020

### **Asunto de énfasis**

Informamos que en la Nota 2.1.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración de la Compañía explica que, en 2019, Promotora Mar Bravo Promabrasa C.A., adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en su versión completa. Nuestra opinión no es calificada por este asunto.

### **Otro asunto**

Los estados financieros de Promotora Mar Bravo Promabrasa C.A. por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría fechado 15 de mayo del 2019, expresó una opinión sin salvedades.

### **Otra información**

La Administración es responsable por la preparación de otra información, que comprende el Informe Anual del Gerente General, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida 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 la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual del Gerente General 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.

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración de Promotora Mar Bravo Promabrasa C.A. 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



Promotora Mar Bravo Promabrasa C.A.  
Guayaquil, 30 de julio del 2020

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 Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades 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 o 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 colusión, 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 Compañía.
- 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. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.



Promotora Mar Bravo Promabrasa C.A.  
Guayaquil, 30 de julio del 2020

- 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 la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PRICEWATERHOUSE COOPERS

No. de Registro en las Superintendencias de:  
Compañías, Valores y Seguros: 011

A handwritten signature in blue ink, enclosed within a circular blue border. The signature appears to be 'DR' followed by some illegible characters.

David Real N.  
Socio  
No. de Licencia Profesional: 4837

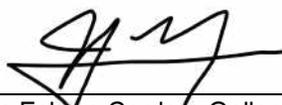
**PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Nota</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		910	-
<b>Total activo corriente</b>		910	-
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	6	2,197,017	2,182,210
<b>Total activos no corrientes</b>		2,197,017	2,182,210
<b>Total activos</b>		<u>2,197,927</u>	<u>2,182,210</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7	28,450	-
<b>Total pasivo</b>		28,450	-
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	8	1,605,870	1,605,870
Resultados acumulados	9	563,607	576,340
<b>Total patrimonio</b>		2,169,477	2,182,210
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>2,197,927</u>	<u>2,182,210</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Nicolás Febres Cordero Gallardo  
Representante Legal



Janneth Pilco Naula  
Contadora

**PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos operativos	<u>(12,733)</u>	<u>-</u>
Resultado integral del año	<u><u>(12,733)</u></u>	<u><u>-</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Nicolás Febres Cordero Gallardo  
Representante Legal



Janneth Pilco Naula  
Contadora

**PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

	Capital social	Resultados acumulados		Total
		Superávit por revaluación	Resultados	
Aporte inicial (Ver Nota 1)	1,605,870	576,340	-	2,182,210
Saldos al 31 de diciembre del 2018	1,605,870	576,340	-	2,182,210
Pérdida neta del del año	-	-	(12,733)	(12,733)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	1,605,870	576,340	(12,733)	2,169,477

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
Nicolás Febres Cordero Gallardo  
Representante Legal

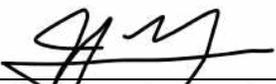
  
Janneth Pilco Naula  
Contadora

**PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

	Nota	2019	2018
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida antes del impuesto a la renta		(12,733)	-
Cambios en pasivo:			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7	28,450	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>15,717</u>	<u>-</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adiciones de propiedades	6	(14,807)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(14,807)</u>	<u>-</u>
Aumento de efectivo y equivalentes de efectivo		910	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>910</u>	<u>-</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Nicolás Febres Cordero Gallardo  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Janneth Pilco Naulá  
Contadora

## **PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1. Constitución y objeto social**

Promotora Mar Bravo PROMABRASA C.A., (en adelante "la Compañía"), fue constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, y entró en operaciones en mayo del 2018, recibiendo la aprobación por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en septiembre del 2018. Su actividad principal es la promoción y desarrollo inmobiliario: compra, venta, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento y explotación de urbanizaciones, centros comerciales, complejos deportivos, así como solares (con y sin vivienda) ya sea por cuenta propia o a través de terceros.

Mediante resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2018-00008690 se aprueba la creación de Promotora Mar Bravo PROMABRASA C.A., mediante la escisión de activos de la compañía relacionada Ecuatoriana de Sal y Productos Químicos ECUASAL C.A. por un monto de US\$2,182,210. Los montos escindidos con base a los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 para la creación de PROMABRASA C.A. fueron: propiedades de inversión por US\$2,182,210; capital social por US\$1,605,870; y, superávit por revaluación de propiedades de inversión por US\$576,340.

La Compañía es subsidiaria al 61% de Atlántico Corp. S.A.C., una compañía holding constituida y domiciliada en Perú, la cual a su vez forma parte del grupo económico peruano Quimpac Corp. cuya actividad principal es la producción y comercialización de soda caustica, cloro, fosfato bicálcico y otros productos químicos.

Debido a que la Compañía se encuentra en etapa de inicio de operaciones, no cuenta con empleados al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

##### **1.2. Situación económica del país**

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre del 2019 produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

## **PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

---

#### **1.3. Déficit de capital de trabajo**

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía reportó un déficit de capital de trabajo por US\$27,540, que se originó principalmente por un préstamo a su compañía relacionada, que sirvieron para el pago de honorarios, impuestos, contribuciones y otros.

La Compañía ha delineado, entre las siguientes estrategias, en conjunto con la alta gerencia para mitigar sus efectos:

- Mantener el plan estratégico para el inicio de sus operaciones.
- Obtener fondos de nuestras relacionadas en caso de requerir obligaciones hasta el inicio de nuestras operaciones.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

#### **1.4. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con autorización de fecha 13 de abril del 2020 por el Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

### **2.1 Aprobación de los estados financieros**

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

Los presentes estados financieros de Promotora Mar Bravo PROMABRASA C.A. se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados

## **PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

---

financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

#### **2.2 Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera**

Anteriormente, el marco contable aplicado por la Compañía era NIIF para PYMES, sin embargo, la Compañía decidió adoptar Normas Internacionales de Información Financiera, en su versión completa.

La Adopción completa de NIIF no presentó ajustes que surgieran como resultado del cambio mencionado, por lo que los estados financieros del año 2018 no requirieron reestructuración de sus saldos y la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 y 2018 son uniformes con NIIF.

#### **2.3 Nuevas normas y modificaciones**

##### *Adoptadas por la Compañía*

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Las nuevas normas y modificaciones antes mencionadas no tuvieron impacto en los importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía, en periodos anteriores y no se espera que afecten los periodos actuales o futuros.

##### *Aún no adoptadas por la Compañía*

Al 31 de diciembre del 2019, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

## PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

Norma	Tema	Aplicación o obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones	1de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1de enero 2020
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1de enero 2020
NIIF 16	Modificaciones para el registro de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19	1de junio 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1de enero 2021
NIC1	Modificaciones para la clasificación de pasivos corrientes y no corrientes	1de enero 2023

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

#### 2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares Estados Unidos de Norteamérica. Durante el 2019 y 2018 no hay transacciones efectuadas en monedas distintas al dólar estadounidense.

#### 2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

#### 2.6 Activos financieros

##### *Clasificación*

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Costo amortizado.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Valor razonable con cambios en resultados;

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

##### *Medición*

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se

## PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

---

reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

#### - Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo a las cuales la Compañía clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

## **PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

---

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo”.

#### **2.7 Pasivos financieros**

##### *Clasificación, reconocimiento y medición*

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

##### *Cuentas por pagar a compañías relacionadas*

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida en que el efecto del descuento a valor presente sea importante, se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado cuando se liquidan en el corto plazo.

#### **2.8 Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión inmuebles (terrenos) son mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías, o futuro desarrollo de proyectos inmobiliarios y no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores que corresponden a reparaciones o mantenimientos menores son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. En el caso de terrenos estos no se deprecian.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades de inversión se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

## **PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

---

#### **2.9 Deterioro de activos no financieros (Propiedades de inversión)**

Los activos sujetos a deterioro se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

#### **2.10 Impuesto a la renta corriente**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto a la renta se reconoce en los resultados del período, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### *Impuesto a la renta corriente*

El cargo por impuesto a la renta corriente 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 impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Las normas exigen el pago de un “anticipo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía se encuentra dentro de la categoría de microempresa de acuerdo a las condiciones establecidas en la Ley Orgánica para el Fomento Productiva, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, la cual establece que las Compañías que cuenten con un nivel de ventas o ingresos brutos anuales iguales a menores a US\$300,000 y tengan entre 1 y 9 trabajadores se categorizan como microempresas.

## **PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

---

#### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración. Al 31 de diciembre del 2019 la Administración de la Compañía no posee estimaciones y criterios contables significativos que revelar.

#### **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

##### **4.1 Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Presidencia tiene a su cargo la administración de riesgos. La Presidencia de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la compañía.

##### **a) Riesgos de mercado:**

El análisis de riesgo de mercado se encuentra sustentado primordialmente en las evaluaciones realizadas por la compañía relacionada; que basan sus análisis en las características del sector en que se desenvuelve la Compañía en el Ecuador.

La Compañía hace un monitoreo constante de la información financiera y los planes de acción, respecto a su plan conceptual y futura participación en el mercado de acuerdo con su estrategia de negocios.

##### *(i) Riesgo de tasa de interés*

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable, si los hubiere. La exposición de la Compañía a este riesgo no es significativa pues no posee créditos contratados que posean una tasa variable en el mercado que pueda sufrir variaciones importantes.

**PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

---

(ii) *Riesgo de tipo de cambio*

La Compañía no está expuesta al riesgo de tipo de cambio (Moneda funcional – dólar estadounidense) pues no realiza operaciones distintas a esta moneda.

(iii) *Riesgo de precios*

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no está expuesta a este tipo de riesgo.

**b) Riesgo de crédito:**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo y cuentas por cobrar a clientes. Al 31 de diciembre del 2019 la compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgos debido a que no posee instrumentos financieros adicionales al efectivo y equivalente de efectivos.

Con respecto a los depósitos en bancos, la Compañía busca reducir la probabilidad de concentraciones significativas de riesgo de crédito porque mantiene sus depósitos en instituciones financieras de primera categoría, y limita el monto de la exposición al riesgo de crédito en cualquiera de las instituciones financieras.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<b>Calificación (1)</b> <b>2019</b>
Banco Bolivariano C.A.	AAA

(1) Datos obtenidos de Superintendencia de Bancos al 31 de marzo del 2020.

**c) Riesgo de liquidez:**

En el caso de existir un déficit de caja, la Compañía cuenta con varias alternativas de financiamiento tanto de corto como largo plazo, entre las cuales cuentan líneas de crédito disponible con bancos garantizadas por su relacionada Ecuatoriana de Sal y Productos Químicos C.A. (ECUASAL).

## PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<u>2019</u>	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Entre 1 y 2 años</u>
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	28,450	-

#### 4.2 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 sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. En la medida que empiece a generar los flujos por la maduración de sus operaciones se espera que esta dependencia de capital de compañías relacionadas disminuya.

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

##### Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2019</u>
	<u>Corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	910
<b>Total activos financieros</b>	<u>910</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	28,450
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>28,450</u>

##### Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por pagar a compañías relacionadas se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de estos instrumentos.

## PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

#### 6. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

##### a) Composición

	2019	2018
<b>Terrenos</b>		
"Macrolote Salinas" (1)	2,197,017	2,182,210
<b>Movimiento:</b>		
	2019	2018
Saldo Inicial	2,182,210	-
Escisión	-	2,182,210
Adiciones	14,807	-
	<u>2,197,017</u>	<u>2,182,210</u>

- (1) Corresponde a un terreno de 76.47 hectáreas ubicado en el cantón Salinas, provincia de Santa Elena, obtenido producto de una escisión de su Compañía relacionada Ecuatoriana de Sal y Productos Químicos C.A. (ECUASAL). El mismo se mantiene para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de carácter habitacional.

##### b) Valor razonable de terrenos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada, si aplicare; sin embargo, de acuerdo con lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2019 el valor razonable de los terrenos registrados en propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes, asciende a aproximadamente US\$2,182,210.

## PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

---

#### Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, El dato más relevante se basa en el precio por m2 de los terrenos.

#### 7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los principales saldos al 31 de de diciembre del 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía:

Composición de los saldos, con las compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	2019	2018
<u>Cuentas por pagar</u>		
Ecuatoriana de Sal y Productos Químicos C.A (ECUSAL) (1)	28,450	-

(1) Corresponde al préstamo recibidos para capital de trabajo, el cual ha sido utilizado principalmente para cubrir gastos preoperacionales.

#### 8. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprende 1,605,870 acciones ordinarias de valor nominal US\$1.00 cada una.

#### 9. SUPERÁVIT POR REVALUACIÓN

La reserva por superávit de revaluación se relaciona con la valuación del inmueble incluido en las propiedades, planta y equipo de la Compañía escidente Ecuatoriana de Sal y Productos Químicos C.A. (ECUASAL) inmediatamente antes de su transferencia como propiedad de inversión a la Compañía escindida Promotora Mar Bravo PROMABRASA C.A. De acuerdo con disposiciones vigentes emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros este saldo no puede ser utilizado para aumentar capital.

**PROMOTORA MAR BRAVO PROMABRASA C.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**  
(Expresado en dólares Estados Unidos de Norteamérica)

---

**10. EVENTOS SUBSECUENTES**

A finales del 2019, se presentó información sobre un brote de una nueva enfermedad en una región específica de China, sobre la cual se tenía únicamente información de un número limitado de casos reportados y la Organización Mundial de la Salud se encontraba evaluando esta situación. En los primeros meses de 2020, el virus se propagó a nivel mundial y la nueva enfermedad fue declarada como pandemia, razón por la cual, a mediados de marzo de 2020 el Gobierno ecuatoriano decretó el estado de emergencia.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros 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

\* \* \* \*