

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A. Fue constituida el 7 de febrero de 2007, en la provincia de El Oro en la ciudad de El Guabo, e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de febrero de 2007. El domicilio de la compañía es en el cantón El Guabo, provincia de El Oro mediante resolución No.07.M.DIC.0051 aprobada por la Superintendencia de Compañías el 16 de febrero del 2007. Su actividad principal es venta de bienes inmuebles urbanos y rurales, donde el mayor volumen de venta lo tiene con las urbanizaciones PORTAL DEL RIO y PORTO VERDELLA.

El proyecto Porto Verdella se encuentra elaborando los contratos definitivos de compraventa y entrega de obra a los clientes ya que este proyecto se encuentra en un 100%.

La compañía, **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** mantiene su domicilio tributario en la ciudad de El Guabo, con RUC 0791727251001.

Con fecha 27 de septiembre del 2013, la Compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A. (Constituyente)** firmo un contrato de Encargo Fiduciario Irrevocable firmado y la Administradora de Negocios Fiduciarios ANEFI S.A. (Fiduciaria), con el objetivo percibir de manera directa los valores que por concepto de pagos deberán realizar los promitentes compradores y/o compradores finales de los Inmuebles del Proyecto Inmobiliario Portal del Rio, con el objetivo de que dichos flujos sean destinados a la cancelación del préstamo de mutuo que el Constituyente mantiene o llegare a tener con el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO. (Ver Nota 16).

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- **Base de presentación.**- Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en ingles), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en ingles), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en ingles).
- **Moneda de presentación.**- Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la compañía, para la preparación de los Estados Financieros, definidas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014 y 2013, se mencionan a continuación:

Estimaciones efectuadas por la Gerencia:

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.1. Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista.

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.2. Activos financieros y pasivos financieros

2.2.1 Activo Financiero

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Los activos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado. Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La política de crédito de **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** es de hasta 15 días plazo y no realiza provisión para cuentas incobrables debido a que sus cuentas son de rápida recuperación.

2.2.2 Pasivos Financieros

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Las pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al **costo amortizado** usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito no superan los 60 días.

Documentos y cuentas por pagar locales.- Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

2.3. Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias y préstamos entregados, las cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la venta de bienes o prestación de servicios según las condiciones acordadas.

2.4. Inventarios

Los inventarios son activos adquiridos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción.

Los inventarios de la compañía corresponden a los siguientes ítems:

- Terreno para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos con la intención de ser utilizados en un plan de construcción dentro de un plazo no mayor a 24 meses desde su adquisición. Para su valorización se utiliza el método de costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a los desembolsos efectuados en virtud de los contratos celebrados, y su valorización se realizara al costo.
- Inventarios de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aun no utilizados en el proceso de construcción, estos se registran al costo.

Medición Inicial

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

Medición Posterior

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta).

Valor neto realizable

- El valor de las existencias debe ser castigado por debajo de su costo a los valores que se espere recuperar de su venta.
- El castigo debe llevarse a cabo sobre la base de ítem por ítem, en la medida que sea práctico.
- Las materias primas y los suministros no son castigados por debajo de su costo si el valor recuperable de los productos terminados a los que se incorporarán se espera se venderán al costo o sobre este valor.

Los inventarios de la compañía corresponden a los siguientes ítems:

- Terreno para la construcción: estos terrenos fueron adquiridos con la intención de ser utilizados en un plan de construcción dentro de un plazo no mayor a 24 meses desde su adquisición. Para su valorización se utiliza el método de costo histórico.
- Obras en ejecución: corresponde a los desembolsos efectuados en virtud de los contratos celebrados, y su valorización se realizara al costo.
- Inventarios de materiales: corresponde al stock de materiales comprados y aun no utilizados en el proceso de construcción, estos se registran al costo.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Expresado en dólares.

2.5. Servicios y otros pagos anticipados

Se registrarán principalmente los seguros que no han sido devengados al cierre del ejercicio económico.

2.6. Propiedad, maquinarias y equipo

Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

Medición Posterior

La compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.** opto por el modelo del costo, el mismo que indica: con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las maquinarias, mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimientos son cargados a gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

PPyE	Política de capitalización	Años
Terreno	-	-
Edificios e Instalaciones	-	20
Muebles y Enseres	Más de US\$ 250	10
Maquinarias y Equipos	Más de US\$1500	10
Equipos de Computación	Más de US\$ 500	3
Vehículos	Más de US\$1500	5

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de mobiliario y equipos.

Una partida del rubro propiedad maquinaria y equipo y cualquier parte significativa, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo es calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta del activo y su importe en libros.

2.7. Obligaciones financieras

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros medidos al costo amortizado, se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación financiera.

2.8. Cuentas y documentos por pagar

Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito no superan los 30 días.

2.9. Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

2.10. Jubilación patronal y bonificaciones por desahucio

Según la NIC 19 Beneficio a los Empleados, la Compañía puede reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial.

La compañía mantiene como política reconocer la provisión para aquellos empleados con más de 10 años de antigüedad, sin embargo si el valor de la provisión de los empleados mayores a 10 años es inmaterial la compañía tiene la potestad de reconocerla o no ya que esta omisión no afectaría significativamente la presentación razonable de los Estados Financieros.

2.11. Participación trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

2.12. Impuestos: Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que será recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera individual de la Compañía. Las tasas de impuesto a las ganancias y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% para el año 2014 y 2013.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

2.13. Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

2.14. Reconocimiento de ingresos

De acuerdo a la NIC 18 los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

2.15. Costos y gastos

El reconocimiento de los gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso.

2.16. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.17. Uso de estimaciones y supuestos significativos

Varios de los importes incluidos en los Estados Financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los Estados Financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los Estados Financieros.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
 Expresado en dólares.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los efectivos y equivalentes de efectivo fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	US\$ dólares	
Caja	568	229
Bancos		
Pichincha	52.610	67.690
Produbanco	148.009	684.845
Machala	34.605	17.648
Bolivariano	5.264	5.264
	<u>241.056</u>	<u>775.676</u>

4. ACTIVOS FINANCIEROS, Netos

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	US\$ dólares	
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento.	1.100.000	1.100.000
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses		
a)	375.179	100.678
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionadas (Nota 16)		311.270
Otras cuentas por cobrar	b) 115.963	710.420
Provisión de cuentas incobrables	c) (15.166)	(15.166)
	<u>1.575.976</u>	<u>2.207.202</u>

a) Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento estaban conformadas:

No. Operación	Monto	Tasa
PAV206000000065002	300,000	6%
PAV206000000066002	300,000	6%
PAV206000000067002	500,000	6%

* Estas pólizas se encuentran como garantía de un préstamo con la misma institución financiera.

b) Corresponde a saldos por la venta de bienes inmuebles en las urbanizaciones Porto Verdella y Portal de Rio al 31 de diciembre del 2014 y 2013.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
 Expresado en dólares.

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los inventarios se conforman de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	US\$ dólares	
Obras terminadas	3,313,322	-
Terreno	12,688,596	11,268,052
Obras en ejecución	-	3,618,628
	<u><u>16,001,918</u></u>	<u><u>14,886,680</u></u>

6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2014 el saldo de Servicios y Pagos anticipados corresponde por Anticipos a proveedores por US\$ 262,262 y US\$ 243,060 respectivamente, para la adquisición materiales e insumos a ser consumidos en el proceso de construcción.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los activos por impuestos corrientes se resumen a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	US\$ dólares	
Activos por impuestos corrientes		
Anticipo de Impuesto a la Renta	73,631	27,328
Crédito tributario a favor de la empresa IR	12	2
	<u><u>73,643</u></u>	<u><u>27,330</u></u>

8. MAQUINARIA Y EQUIPO

Un resumen de propiedad, planta y equipo, fue como sigue:

	<u>Saldos al</u> <u>01/01/2014</u>	Movimientos <u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2014</u>
Muebles y Enseres	52.615	929	53.544
Maquinaria y Equipo	186.948	117.600	304.548
Equipo de computación	1.464	-	1.464
Vehículos	53.990	88.550	142.540
Subtotal	<u>295.017</u>	<u>207.079</u>	<u>502.096</u>
Depreciación acumulada	<u>(83.965)</u>	<u>(46.850)</u>	<u>(130.815)</u>
Total	<u><u>211.052</u></u>	<u><u>160.229</u></u>	<u><u>371.281</u></u>

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
 Expresado en dólares.

8. MAQUINARIA Y EQUIPO (Continuación...)

	<u>Saldos al</u> <u>01/01/2013</u>	Movimientos <u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31/12/2013</u>
Muebles y Enseres	51.555	1.060	52.615
Maquinaria y Equipo	186.948	-	186.948
Equipo de computación	1.464	-	1.464
Vehículos	53.990	-	53.990
Subtotal	293.957	1.060	295.017
Depreciación acumulada	(54.791)	(29.174)	(83.965)
Total	239.166	(28.114)	211.052

9. PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	US\$ dólares	
Cuentas y documentos por pagar locales	24.349	59.404
Otras cuentas por pagar	55.311	54.334
Anticipo de clientes	a) 7.139.566	7.029.361
Cuentas y documentos por pagar locales relacionadas	(Nota 16) 8.761.112	8.543.999
	15.980.338	15.687.098

- a) Corresponde a valores entregados por clientes para los proyectos Porto Verdella y Portal de Rio, por USD\$2.753.166 y USD\$4.386.399 respectivamente, para garantizar los valores por concepto de pago deberán realizar los promitentes compradores y/o compradores finales de los inmuebles de los proyectos inmobiliarios portal del rio en l ciudad de Machala se constituyo un fideicomiso a favor de Administradora de Negocios Fiduciarios ANEFI S.A. denominado "Encargo Fiduciario Comgropsa"(Ver nota 17)

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
 Expresado en dólares.

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las Obligaciones financieras se conforman de la siguiente manera:

<u>2014</u>	Porción corriente	Porción largo plazo	Total
<u>Banco Produbanco</u>			
Préstamo con el interés anual del 9,33% en pagos mensuales con vencimiento en octubre del 2016.	145,471	131,524	276,995
Préstamo con el interés anual del 9,33% en pagos mensuales con vencimiento en julio del 2017.	490,539	920,647	1,411,186
	<u>636,010</u>	<u>1,052,172</u>	<u>1,688,181</u>

<u>2013</u>	Porción <u>Corriente</u>	Porción <u>Largo Plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco Produbanco</u>			
Préstamo, con el interés anual es del 9,33% en pagos mensuales con vencimiento en junio del 2017	445.055	1.414.146	1.859.201
Interés	2.455	-	2.455
	<u>447.510</u>	<u>1.414.146</u>	<u>1.861.656</u>

Este préstamo fue garantizado mediante tres pólizas de acumulación por el valor de USD\$1.100.000, emitida por Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A., un terreno de USD\$ 3.732.702 que es propiedad Martin Samaniego que es el accionista de la compañía, y un terreno valorado en US\$ 2.166.150.

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Un resumen de Otras obligaciones corrientes se resume a continuación:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
		US\$ dólares	
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	a)	17,543	-
15% Participación trabajadores por pagar	b)	12,071	-
Con la Administración Tributaria	c)	3,547	1,222
Beneficios de ley a empleados		7,917	8,242
Con el IESS		1,776	1,553
		<u>42,854</u>	<u>11,017</u>

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
 Expresado en dólares.

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación...)

a) El movimiento de Impuesto a la Renta fue como sigue

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	US\$ dólares	
Pasivo:		
Saldo inicial al 1 de enero del	-	-
Provisión del año	17,543	27,328
Compensación con impuestos retenidos y anticipos	-	(27,328)
Saldo final al 31 de diciembre del	<u>17,543</u>	<u>-</u>

b) El movimiento de participación trabajadores es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año	-	13,467
Provisión del año	12,071	-
Pagos	-	(13,467)
Saldo final al 31 de diciembre	<u>12,071</u>	<u>-</u>

c) El detalle de los pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	US\$ dólares	
Retención fuente	873	792
Retención IVA	2,674	430
	<u>3,547</u>	<u>1,222</u>

12. PATRIMONIO

Capital Social

Está representada por 10,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

	No. De	Valor	Participación en	
Accionistas	<u>acciones</u>	nominal	US\$	%
Naula Gómez Ingrid	5	1	5	0,05%
Samaniego Lituma Manuel Martin	9,995	1	9,995	99,95%
	<u>10,000</u>		<u>10,000</u>	<u>100%</u>

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Expresado en dólares.

13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los ingresos que se generaron en ese año corresponden a la ventas de bienes inmuebles por US\$ 2.110.039 y US\$ 420,059 correspondiente al proyecto de Porto Verdella.

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de los gastos de administración reportados en los Estados Financieros se detalla a continuación.

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
	US\$ dólares	
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	87,601	78,170
Impuestos, contribuciones y otros	58,123	7,896
Depreciaciones	46,850	29,174
Otros gastos	25,786	29,356
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	15,576	11,994
Aporte a la seguridad social	14,270	14,104
Beneficios sociales e indemnizaciones	12,208	18,693
Gastos de Venta	11,801	4,165
Mantenimiento y reparaciones	4,471	1,137
Seguros y reaseguros	1,430	1,414
Notarios y registradores de la propiedad	1,392	45
Gasto planes de beneficios a empleados	629	1,688
Combustibles	425	478
Gastos de gestión	-	784
	<u>289,424</u>	<u>211,912</u>

15. IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación entre la utilidad según Estados Financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
	US\$ dólares	
Utilidad antes de Participación de empleados en las utilidades e impuesto a la renta	80,473	(265,391)
15% Participación trabajadores por pagar	(12,071)	39,809
Gastos no deducibles	11,338	14,870
Base Imponible	79,740	(210,712)
22% Impuesto a la renta Causado	(17,543)	-
Anticipo del impuesto a la renta determinado año anterior	73,631	27,328
Anticipo pagado	(73,631)	(27,328)
Impuesto a la Renta por Pagar	<u>-</u>	<u>-</u>

15. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación...)

Aspectos tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha 29 diciembre del 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- ✓ La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- ✓ Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.

Contingencias

- ✓ De acuerdo con la legislación vigente, los años 2010 al 2013, aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Determinación el anticipo del impuesto a la renta

Las personas naturales obligadas a llevar contabilidad, las sociedades, las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual y las empresas públicas sujetas al pago del impuesto a la renta, deberán determinar en su declaración correspondiente al ejercicio económico corriente, el anticipo a pagarse con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la sumatoria de los resultados que se obtengan de la aplicación de la siguiente fórmula:

- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- ✓ El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total, y
- ✓ El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo de impuesto a la renta se paga en dos cuotas, de acuerdo al noveno dígito del RUC según le corresponda en julio y septiembre del siguiente año. El anticipo es crédito tributario cuando el impuesto causado es superior; caso contrario cuando el impuesto causado sea menor al anticipo, éste se establece como impuesto mínimo definitivo.

16. PRINCIPALES TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el año la compañía realizó las siguientes transacciones con partes relacionadas

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	US\$ dólares	
Frutamarti S.A.	-	192.444
Samlit C.A.	2.336	32.582
Martincorp S.A.	-	59.064
Agrocmor S.A.	-	11.000
Camaronera San Jose	-	8.144
Agromalat S.A.	-	5.100
Brothermar S.A.	-	2.336
Agroblack S.A.	-	600
	<u>2.336</u>	<u>311.270</u>

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
 Expresado en dólares.

16. PRINCIPALES TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación...)

	<u>2,014</u>	<u>2,013</u>
	US\$ dólares	
Accionistas	a)	
Samaniego Lituma Manuel Martin	8,168,962	8,543,778
Naula Gomez Ingrid Marieli	<u>221</u>	<u>221</u>
	<u>8,169,183</u>	<u>8,543,999</u>
Relacionadas	b)	
Acuasam S.A.	<u>2,014</u>	
Frutamarti S.A.	182,229	
Martincorp S.A.	179,700	
	<u>230,000</u>	
	<u>591,929</u>	
(a+b)	<u>8,761,112</u>	<u>8,543,999</u>

17. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO

Con fecha 27 de septiembre del 2013, le firmo el contrato de Encargo Fiduciario Irrevocable, firmado entre la compañía Comgropsa Comercializadora Agropecuaria S.A. simplemente la Constituyente, la parte Constituyente o El Constituyente y la compañía Administradora de Negocios Fiduciarios ANEFI S.A. o la Fiduciaria o el Fiduciario.

La Constituyente ha emprendido una serie de negociaciones y actividades comerciales e procura de obtener operaciones de crédito que contraerá con el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO. En tal virtud, es su intención constituir un encargo con el objeto de que el Fiduciario conforme las instrucciones constantes en el presente contrato, cancele de forma directa y por cuenta del Constituyente el préstamo de mutuo que este mantiene o mantendrá con el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO. En consecuencia, el encargo fiduciario servirá como receptor de los recursos económicos y ejecutar de ciertas instrucciones conforme se desprende de cláusulas posteriores.

La Constituyente otorga a favor de ANEFI S.A. un mandato irrevocable o encargo fiduciario que se denominará "ENCARGO FIDUCIARIO COMGROPSA" en adelante simplemente el Encargo.

El Encargo representado por la Fiduciaria, tiene por objetivo ejecutar las siguientes instrucciones que constituyen su objetivo:

- ✓ Percibir de manera directa de parte del Constituyente los valores que por concepto de pagos deberán realizar los prominentes compradores y/o compradores finales de los inmuebles del Proyecto Inmobiliario Portal del Rio, en la ciudad de Machala, con periodicidad mensual y/o por los aportes directos de la propia Constituyente, con el objeto de que dichos flujos sean destinados a la cancelación del préstamo de mutuo que el Constituyente mantiene o llegare a tener con el Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO.

17. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO (Continuación...)

- ✓ Que la Fiduciaria tenga bajo su administración los recursos económicos provenientes de los pagos que realicen los promitentes compradores y compradores por la compra de los inmuebles del Proyecto Inmobiliario Portal del Rio, en la ciudad de Machala.
- ✓ La parte Constituyente podrá entregar directamente al Encargo los recursos económicos necesarios para el cumplimiento del presente contrato, así como también podrá recibir recursos de terceros para mantener la cobertura de las obligaciones crediticias que mantenga con el Banco.

La Constituyente expresamente otorga un mandato irrevocable a favor de la Fiduciaria para cumplir con las siguientes obligaciones:

- ✓ Notificar conjuntamente con el Constituyente a los clientes detallados en el anexo uno que han firmado promesa de compraventa o compraventa de los inmuebles del Proyecto Inmobiliario Portal del Rio en la ciudad de Machala y de quienes proceden a entregar copias de los contratos de reserva o promesa de compraventa suscritos o compraventas definitivos por la negociación de los inmuebles del Proyecto Inmobiliario Portal del Rio en la ciudad de Machala, respecto de la constitución del presente encargo y de su irrevocabilidad, informándoles que todos los pagos que deban realizar a futuro únicamente mediante deposito a la cuenta de ahorros que el Encargo Fiduciario Comgropsa que la Fiduciaria aperture para tal efecto y cuyo número se lo dará a conocer oportunamente. En la comunicación se hará mención de que si el consentimiento expreso de la Fiduciaria, la Constituyente no podrá revocar la institución impartida a través de la firma del presente instrumento.
- ✓ La Fiduciaria podrá contratar el servicio de Cash Management para la recepción de los flujos provenientes de las promesas de compraventa y compraventas definitivas en la cuenta del Encargo.
- ✓ La Fiduciaria mensualmente de los flujos recibidas provisionara los pagos que debe realizar al banco.

Los honorarios por la estructura del presente encargo fiduciario la cantidad de US\$1,200, la Constituyente pagara por concepto de honorarios de administración a favor de ANEFI un valor mensual de US\$480.

El plazo de vigencia del presente Encargo está supeditado hasta la fecha efectiva de pago de la totalidad de las obligaciones que la Constituyente mantiene o que llegare a mantener con el Banco. Sin embargo, por disposición legal ningún negocio fiduciario podrá ser excedente del plazo de 80 años.

18. CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS DE INFORMACION

Según la resolución UAF-DG-2014-0002 del 1 de Octubre del 2014 resuelve reformar la resolución UAF-DG20120035, en los siguientes términos

La unidad de Análisis Financiero del Consejo Nacional contra el lavado de activos, informa que los sujetos obligados que se dediquen a la Inversión e intermediación inmobiliaria, que se ha prorrogado la fecha de inicio de entrega de los reportes establecidos en el art. 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados a informar a la UAF; la presentación de los reportes iniciaría desde julio del 2014 por lo tanto la información que corresponda al mes de junio deberá entregarse hasta el 15 de julio del 2014.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013
Expresado en dólares.

18. CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS DE INFORMACION (Continuación...)

Los sujetos obligados que se dediquen a la construcción, inversión e intermediación inmobiliaria deberán presentar los siguientes reportes:

1.- Reporte de Operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativa de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar solo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho.

2.- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de treinta (30) días; y,

3.- Reporte de operaciones y transacciones individuales propias nacionales e internacionales, cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas.

En el caso de los sujetos obligados que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria, el inicio de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero se efectuará dentro del plazo de quince (15) días posteriores al cierre del ejercicio del mes de junio de 2015, es decir, hasta el 15 de julio de 2015", y a partir de ahí consecutivamente



María Bolivia Naula Gómez
Gerente General



Leda. Lida Fabiola Quin
Contadora