

PROMALER S.A.

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

POR LOS AÑOS TERMINADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

---

**PROMALER S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

<b><u>INDICE</u></b>	<b><u>Páginas No.</u></b>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Balances Generales	3
Estado de Resultados	4
Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 13

**Abreviaturas usadas:**

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera

---

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de

**PROMALER S.A.**

**Informe sobre los Estados Financieros.**

1. He auditado los Balances Generales adjuntos de **PROMALER S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, y los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y de Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en los resultados de nuestra Auditoria.

**Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los Estados Financieros.**

2. La Gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor.**

3. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria, las cuales requieren que cumplamos con requerimiento ético, planifiquemos y realicemos una auditoria para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.
4. Una auditoria comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencias de auditoria sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoria de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

[1]

Una auditoria también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizada por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido, es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoria.

**Opinión.**

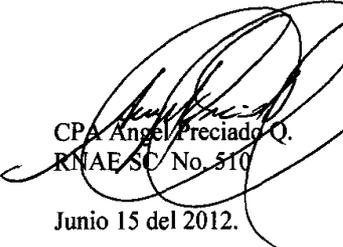
5. En mi opinión, los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PROMALER S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los Resultados de sus operaciones, los Cambios en sus Patrimonio y sus Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

**Asuntos de Énfasis.**

6. Tal como se explica con más detalle en la nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de la Compañía **PROMALER S.A.**, de acuerdo a Principios de Contabilidad y prácticas Generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución 08.G.DSC.010, el 31 de diciembre del 2008 estableció EL CRONOGRAMA de aplicación obligatoria de las NIIF clasificando a las Compañías en tres grupos para que apliquen las NIIF en el 2010,2011 y 2012.

La Compañía **PROMALER S.A.**, se encuentra en el grupo para aplicar las NIIF, a partir del 1 de enero del 2012, en consecuencia su periodo de transición es el 2011 y su fecha de registro contable de los efectos de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera es 1 de enero del 2012.

  
CPA Angel Preciado Q.  
RNAE SC No. 510

Junio 15 del 2012.



**PROMALER S.A.**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresado en Dólares Estadounidenses)

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2.011</b>	<b>2.010</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Caja y Bancos	3	53.676	103.804
Cuentas por Cobrar	4	96.624	58.304
Impuestos y Pagos Anticipados	5	33.464	27.933
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>183.764</b>	<b>190.041</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Bienes Inmuebles	6	3.509.932	3.569.369
Activos Diferidos	7	486.633	432.122
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>3.996.564</b>	<b>4.001.491</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4.180.329</b>	<b>4.191.532</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETOS DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas por Pagar	8	59.041	25.517
Prestamos Financieros	9	566.667	181.005
Obligaciones Fiscales	10	44.837	20.889
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>670.545</b>	<b>227.411</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Reservaciones Clientes	11	1.409.378	1.985.589
Préstamos de Accionistas	12	1.883.443	1.910.776
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>3.292.821</b>	<b>3.896.365</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (Según Estado Adjunto)</b>	13	<b>216.963</b>	<b>67.756</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>4.180.329</b>	<b>4.191.532</b>

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos Balances Generales

  
Arq. Luiggi Ramirez Maquero  
PRESIDENTE

  
Ec. Luis E. Ponce Cruz  
CONTADOR

**PROMALER S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
(Expresado en Dólares Estadounidenses)

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
<b>INGRESOS</b>		
Ingresos por Alquileres	2.960.487	1.750.791
(-) Costo Operacionales	<u>(2.668.245)</u>	<u>(1.620.427)</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>292.241</b>	<b>130.364</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
(-) Gastos de Administración	34.235	36.582
(-) Gastos de Ventas	42.229	-
<b>TOTAL</b>	<b>76.464</b>	<b>36.582</b>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS)</b>		
(-) Gastos Financieros	(21.847)	(9.946)
(-) Otros Egresos e Ingresos	4.314	1.875
<b>TOTAL</b>	<b>(17.533)</b>	<b>(8.071)</b>
<b>Utilidad antes de Participacion de Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>	<b>198.244</b>	<b>85.711</b>
<b><u>Menos:</u></b>		
Participacion de Trabajadores	-	-
Impuesto a la Renta	(49.038)	(21.715)
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b><u>149.207</u></b>	<b><u>63.996</u></b>

*Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.*

  
\_\_\_\_\_  
Arq. Luiggi Ramirez Baquero  
PRESIDENTE

  
\_\_\_\_\_  
Ec. Luis E. Ponce Cruz  
CONTADOR

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**  
(Expresado en Dólares Estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas Legal</u>	<u>Reserva Capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	800	-	-	2.961	3.761
Otros Ajustes Netos	-	-	-	-	-
Utilidad del Ejercicio 2010	-	-	-	63.995	63.995
<b>Saldos Ajustados al 1 de Enero del 2011</b>	<b>800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66.955</b>	<b>67.756</b>
Utilidad neta del Ejercicio al 2011	-	-	-	149.207	149.207
<b>Saldos al 31 de Diciembre del 2011</b>	<b>800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>216.162</b>	<b>216.963</b>

*Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.*

**PROMALER S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresado en Dólares Estadounidenses)

	<u>2.011</u>
<b><u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u></b>	
Utilidad del Ejercicio	198.244
(+) Depreciación y Amortización	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	
(Aumento) (Disminución) Cuentas y Documentos por Cobrar	48.488
(Aumento) (Disminución) Impuestos y Pagos Anticipados	71
(Disminución) Cuentas y Documentos por Pagar	(31.012)
(Disminución) Obligaciones Fiscales	<u>(5.989)</u>
<b><u>Efectivo Neto Proveniente (Utilizado) de Actividades de Operación</u></b>	<b>209.802</b>
<b><u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Inversión:</u></b>	
(Disminución) Otros Activos	5.419
(Disminución) Adquisición de Propiedades, Planta y Equipo	(24.553)
(Disminución) Obligaciones por Pagar	<u>(277.143)</u>
<b><u>Efectivo Neto (Utilizado) Proveniente de Actividades de Inversión</u></b>	<b>(296.277)</b>
<b><u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u></b>	
Entrega de Accionistas	36.347
(Disminución) (Aumento) Resultado	<u>-</u>
<b><u>Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Financiamiento</u></b>	<b>36.347</b>
Disminucion Neto del Efectivo	(50.128)
Efectivo y Equivalentes del Efectivo al Inicio del Periodo	<u>103.804</u>
Efectivo y Equivalentes del Efectivo al Final del Periodo	<u><u>53.676</u></u>

*Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.*

**PROMALER S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

**1.- OPERACIONES**

La compañía **PROMALER S.A.** se constituyó el 02 de marzo del 2005 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 06 de abril del 2005. Su principal actividad es la compra venta y alquiler de bienes inmuebles urbanos o rústicos y actividades de construcción en general.

Desde el año 2011 la compañía se dedicó a las ventas del inmueble, ubicado en el Km. 12 ½ vía la costa. Los resultados obtenidos durante este año están reflejados en el estado de pérdidas y ganancias.

**2.- RESUMEN DE POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS**

**a) Base de Presentación**

Los estados financieros adjuntos son presentados en US\$ dólares y preparados de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

Las NEC fueron emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, son similares a sus correspondientes NIC de las cuales se derivan. Actualmente, las NEC están siendo remplazadas gradualmente por las NIC, sobre las cuales se establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los estados financieros de las Compañías a nivel mundial. Con base a tal cambio, la Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre del 2008, dispuso diferir la aplicación de las NIIF por parte de las Compañías y entes sujetos a su control y vigilancia, hasta el 1 de Enero del 2012. Se establece el año 2011 como periodo de transición para esta entidad.

**b) Reconocimiento de Ingresos y Gastos**

La compañía reconoce sus ingresos por la venta de productos relacionados con su actividad principal, a través del método devengado. Los gastos se registran en el momento que se incurren.

**c) Propiedades, Maquinarias y Equipos**

Están registradas al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento, reparaciones mayores, así como de nuevas adquisiciones se cargan al costo o gasto al incurrirse en ellos.

La depreciación se calcula por el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales.

Muebles y equipos de oficina	10%
Maquinarias y Equipos	10%
Instalaciones	10%
Vehículo	20%

**PROMALER S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

**d) Beneficios Sociales**

Están registrados, con cargo a los resultados del periodo. Los Principios de Contabilidad requieren que los gastos acumulados, incluidos los beneficios sociales sean registrados sobre la base del devengado.

**3.- EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

El siguiente es un resumen del Efectivo en Caja y Bancos, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
		(Dólares)
Caja General	-	40
Bancos	53.676	103.764
<b>Total:</b>	<u>53.676</u>	<u>103.804</u>

Corresponde al efectivo disponible en Caja, según arqueos, y estados de cuentas bancarias y conciliaciones respectivas.

**4.- CUENTAS POR COBRAR**

El siguiente es un resumen de Cuentas por Cobrar, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
		(Dólares)
Cientes Locales (1)	9.276	-
Anticipo a Proveedores Varios (2)	27.599	20.060
Otras Cuentas por Cobrar (3)	29.276	38.244
Anticipo por Liquidar (4)	30.473	-
<b>Total:</b>	<u>96.624</u>	<u>58.304</u>

(1) Las cuentas por Cobrar Clientes está representado por facturas, cuyos créditos fueron concedidos durante el periodo 2011.

(2) Las cuentas Anticipo a proveedores varios está representado por entrega de dinero en calidad de anticipos.

(3) La cuentas otras cuentas por cobrar está representado por préstamos a empresas relacionadas que no generan intereses.

(4) La cuenta Anticipo por liquidar corresponde a valores pendiente de liquidar por ciertas obras de mantenimiento.

**PROMALER S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

**5.- IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS**

El siguiente es un resumen de Impuestos y Pagos Anticipados, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	(Dólares)	<u>2.010</u>
Retenciones en la Fuente (1)	33.464		27.933
Crédito Tributario del Iva (2)	-		-
<b>Total:</b>	<u><u>33.464</u></u>		<u><u>27.933</u></u>

(1) Corresponde a retenciones de impuesto a la Renta realizadas por clientes.

(2) Corresponde a crédito tributario por adquisiciones de bienes y servicios.

**6.- BIENES INMUEBLES**

El siguiente es un resumen de Bienes Inmuebles, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>SALDO</u> <u>31-dic.-10</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>BAJAS</u>	<u>SALDO</u> <u>31-dic.-11</u>
Infraestructura Portovita	1.867.620	147.947	382.614	1.632.953
Inmuebles Venta Portovita	396.446	2.092.112	1.773.639	714.919
Terrenos Portovita	1.280.303	-	393.243	887.060
Terrenos Portoalegre	25.000	250.000	-	275.000
<b>Total:</b>	<u><u>3.569.369</u></u>	<u><u>2.490.059</u></u>	<u><u>2.549.496</u></u>	<u><u>3.509.932</u></u>

Durante el ejercicio económico del 2011, la compañía trabaja en un nuevo proyecto urbanístico llamado Portoalegre que se prevé las ventas a partir del año 2013.

**PROMALER S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

**7.- OTROS ACTIVOS**

El siguiente es un resumen de Otros Activos, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
	(Dólares)	
Activos Diferidos	486.633	432.122
<b>Total:</b>	<u>486.633</u>	<u>432.122</u>

Está representado por gastos anticipados de los proyecto Portovita de los inmuebles aun no vendidos y gastos anticipados del nuevo proyecto Portoalegre hasta que se generen las ventas respectivas.

**8.- CUENTAS POR PAGAR**

El siguiente es un resumen de Cuentas por Pagar, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
	(Dólares)	
Cuentas pos Pagar Proveedores (1)	59.041	21.389
Adicionales a Constructoras (2)	-	2.929
Guías y Medidor Agua Portovita (3)	-	1.199
<b>Total:</b>	<u>59.041</u>	<u>25.517</u>

(1) La cuenta Proveedores está representado por cuentas por pagar por servicios realizados a la empresa y no generan intereses.

(2) Corresponde a valores por pagar a las constructoras por adicionales recibidos de los clientes en las ventas de los inmuebles del proyecto Portovita

(3) Corresponde a deuda por adquisición de guías y medidores de agua para los inmuebles vendidos en el proyecto Portovita.

**PROMALER S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

**9.- PRESTAMOS FINANCIEROS**

El siguiente es un resumen de los Préstamos Financieros al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
	(Dólares)	
Préstamos Financieros	566.667	181.005
<b>Total:</b>	<u>566.667</u>	<u>181.005</u>

Comprende un saldo de préstamo obtenido con el Banco Bolivariano de US\$166.666.66,00 cuya tasa de interés es del 11.08% anual con pago mensual de capital e intereses, con fecha de concesión 17 de junio del 2011 hasta el 14 de diciembre del 2012, un préstamo del Banco Bolivariano por US\$150.000 a tres meses, cuya tasa de interés anual es del 11.08%, con fecha de concesión 19 de octubre del 2011, y un valor de \$250.000,00 que no generan intereses y no tienen fecha de pago.

**10.- OBLIGACIONES FISCALES**

El siguiente es un resumen de Obligaciones Fiscales, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la Renta (1)	49.037	21.715
Otras Obligaciones Fiscales (2)	(4.200)	(826)
<b>Total:</b>	<u>44.837</u>	<u>20.889</u>

(1) Corresponde a valores por pagar de Impuesto Renta.

(2) Comprenden a Retención en la Fuente efectuada a personas naturales y crédito IVA.

**PROMALER S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

**11- RESERVACIONES CLIENTES**

El siguiente es un resumen de los préstamos financieros al 31 de Diciembre del 2011 y 2010:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
	(Dólares)	
Reservaciones de Clientes	1.409.378	1.985.589
<b>Total:</b>	<u>1.409.378</u>	<u>1.985.589</u>

Comprende a depósitos por reservaciones de clientes correspondientes al 30% del valor del inmueble de los proyectos Portovita y Portoalegre, no generan intereses.

**12.- PRESTAMOS DE ACCIONISTAS**

Corresponde a préstamos de accionistas otorgados para capital de trabajo de la empresa y no generan intereses ni fecha específica de vencimiento.

**13.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 el Capital Social está constituido por 800 acciones, suscritas al valor nominal de US\$.1,00 cada una, cuyo detalle se muestra a continuación:

	<u>2.011</u>	<u>2.010</u>
	(Dólares)	
Milenio S.A.	488	488
Takashi Grouo Inc.	226	226
Mesader S.A.	86	86
<b>Total:</b>	<u>800</u>	<u>800</u>

**PROMALER S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

**14.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION  
FINANCIERA - NIIF**

La Compañía ha cumplido con la presentación del cronograma de implementación y conciliación del patrimonio, ante la Superintendencia de Compañías que incluye lo siguiente:

- Plan de capacitación.
- Plan de implementación.
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos.

**15.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 2012) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

Según el Código de la Producción, Comercio e Inversión, publicado en el Registro Oficial No. 351 el 29 de diciembre del 2010, la tarifa del impuesto a la Renta de las sociedades es del 22% a partir de que entre en vigencia dicho código, sin embargo la misma se aplicara en forma progresiva desde el periodo 2011 tal como se indica a continuación:

<b>Periodo económico</b>	<b>Tasa IR</b>
2010	25%
2011	24%
2012	23%
2013	22%