

PROMALER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

1.- OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

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 explotación de bienes inmuebles.

2.- BASE DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES

2.1.- BASE DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 de la Compañía son preparados bajo NIIF, su adopción es integral, explícita, sin reservas y su aplicación es uniforme en los ejercicios económicos que se presentan adjuntos.

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros, son descritos más adelante. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Base de presentación

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en Inglés). Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), sin embargo al 1 de enero del 2012, los mismos fueron ajustados.

La Superintendencia de Compañías mediante Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004 publicadas en el R.O. No. 348 de septiembre 4 del 2006, dispuso que las NIAA y NIIF respectivamente, sean de aplicación obligatoria a partir de enero 1 del año 2009 por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, decisión que fue ratificada con la Resolución No. ADM No. 08199 publicada en el Suplemento del R.O. No. 378 de julio 10 del 2008.

PROMALER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

En el año 2011, la Superintendencia de Compañías emitió Resoluciones No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11007 y No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 publicadas en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011 que reglamentan: (1) El destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por

Primera vez de las NIIF y la NIIF para PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras; y designación e informe de peritos, y (2) La aplicación de las NIIF completas y de la NIIF para PYMES, para las compañías sujetas al control y vigilancia de la superintendencia de compañías.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, se mencionan a continuación:

Moneda funcional

Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.2.- POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS SIGNIFICATIVAS:

Activos Financieros

Las cuentas por cobrar corresponde a deudas comerciales por cobrar de la entidad, tales como clientes, clientes y deudores varios El deterioro de estas se determinaran en base a la antigüedad y a su evaluación in individual.

Inventarios

Están presentados al costo promedio que no excede a los correspondientes valores netos de realización.

Documentos y cuentas por pagar

La Sección 11 (Instrumentos financieros básicos) establece que se reconoce un pasivo financiero, contraídas por la empresa con proveedores locales, en la adquisición de bienes y servicios destinados a la actividad operacional de la empresa, y su registro se da en función del costo de transferencia de dominio del bien o servicio.

PROMALER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

Provisión de beneficios sociales

La Sección 28 (Beneficios a los empleados) define los lineamientos para el registro de las provisiones a corto y largo plazo a favor de los empleados. También establece que el valor registrado como provisión por concepto de jubilación patronal requiere de un cálculo actuarial de la obligación futura y únicamente se admite los cálculos bajo el método de unidad de crédito proyectado.

Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos

La compañía reconoce sus ingresos por la compra venta y alquiler de bienes inmuebles y actividades de construcción en general, a través del método devengado. Los gastos se registran en el momento que se incurrir.

Propiedades de Inversión

Son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por la compañía para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

Medición en el reconocimiento inicial

La entidad mide las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción.

Medición posterior al reconocimiento

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, la entidad contabilizará todas las demás propiedades de inversión como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo depreciación-deterioro del valor de la Sección 17.

Reserva Legal

La Ley de compañías establece una apropiación mínima del 10% de las utilidades líquidas anuales para la reserva legal, hasta que este alcance al menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada, para absorber pérdidas incurridas y utilizarlo en futuro aumento de capital.

Participación de los Trabajadores en las Utilidades

De acuerdo con la disposición del Régimen Laboral Ecuatoriano en su Art. 97 párrafo 2º, determinan que las Sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad obtenida en el ejercicio económico que corresponda.

PROMALER S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

Provisión para Impuesto a la Renta

Para el año 2013, la Compañía calculó la provisión para impuesto a la renta aplicando la tasa del 22%. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado en el Registro Oficial No. 351 de diciembre 29 del 2010, fue establecida por medio de las Disposiciones Transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta que aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22%, respectivamente.

Estados financieros comparativos

Los estados financieros del ejercicio económico 2013 están presentados en forma comparativa con el ejercicio económico 2012 conforme lo requiere la NIIF

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El siguiente es un resumen del Efectivo y equivalentes de efectivo, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Bancos Locales (1)	102.551	197.751
Banco Internacional (cta. Cte.)	66.852	-
Depositos en Transito	123	-
Total:	<u>169.526</u>	<u>197.751</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2013 la cuenta bancos se detalla tal como sigue:

Banco Bolivariano	US\$ 88,663.43
Banco Pichincha	US\$ 13,887.48
Helmbank	US\$ 66,851.73

4.- ACTIVOS FINANCIEROS

El siguiente es un resumen de Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Cuentas Por cobrar clientes	-	36.052
Otras Cuentas por Cobrar no Relacionadas (1)	13.123	-
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas (2)	3.851	-
Total:	<u>16.974</u>	<u>36.052</u>

PROMALER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

- (1) Corresponde a saldos de otras cuentas por cobrar por un valor de US\$ 7,798 (Préstamos a Urbanización Portovita) y préstamos u anticipos a empleados entregados por un valor de US\$ 5,325, los cuales son descontados en los roles mensuales.
- (2) Corresponde a préstamos otorgados a la compañía relacionada Constructora Rambaq S.A. por un valor de US\$ 3,851.

5.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

El siguiente es un resumen de otros activos corrientes, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Gastos Anticipados	896.406	648.213
Total	<u>896.406</u>	<u>648.213</u>

Corresponde a pagos anticipados acumulados de periodos anteriores los cuales al 31 de diciembre de 2013, aún no han sido liquidados los cuales se detallan a continuación:

Promoción Publicidad Portoalegre	US\$ 91,900.62
Comisión Portoalegre	US\$ 284,910.78
Administrativos	US\$ 44,800.00
Por Dirección Técnica	US\$ 184,800.00
Otros	US\$ 289,994.08
TOTAL	US\$ 896,406.00

PROMALER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

6.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

El siguiente es un resumen de Propiedades, planta y equipo, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	<u>Saldo</u> <u>31-dic.-12</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u> <u>Bajas</u>	<u>Saldo</u> <u>31-dic.-13</u>
Terrenos (1)	91.562	377.797	-	469.359
Construccion en Proceso	-	-	-	-
Instalaciones	-	-	-	-
Edificios	-	-	-	-
Muebles y Enseres (2)	-	4.585	-	4.585
Maquinarias y equipos	-	-	-	-
Equipos de computacion (3)	-	3.319	-	3.319
Vehiculos	-	-	-	-
Otros Propiedades, planta y equipo (4)	-	3.109	-	3.109
Total Costo	91.562	388.810	-	480.372
(-) Dep. Acumulada	-	(1.071)	-	(1.071)
Total:	<u>91.562</u>	<u>387.739</u>	-	<u>479.301</u>

(1) Corresponde a un primer avalúo notarial de terreno comercial realizado en el 2012, y para el periodo 2013 se realizó un segundo reavalúo aumentando su costo de acuerdo a estándares de terrenos comerciales.

(2) Corresponde a varios muebles y enseres que se detalla a continuación:

	CHQ.	Fact.	ADQUICIONES	
28-mar-13	2373	213	Carceleria, Tablero, puertas, vidrio+cerradura	\$ 1.999,50
02-abr-13	2377	1625	Sillon, silla, modular y mesa de sesion	\$ 939,72
26-abr-13	2392	1733	Vitrina Puerta Abatible 2 puertas Excell 2	\$ 453,86
17-may-13	2450	226	Mesa de 6 asientos para sala de sesiones	\$ 160,00
23-may-13	2454	1848	Archivador arturito de 3 gavetas	\$ 132,09
12-jun-13	2496	237	Escritorio frontal completo	\$ 220,00
05-jul-13	2514	2027	Anquel mixtos	\$ 292,26
10-jul-13	2545	269	Repizas color madera con soporte	\$ 270,00
15-ago-13	2595	30	mesa metalica y desmontaje de bases	\$ 118,00
TOTAL				\$ 4.585,43

PROMALER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(3) Corresponde a compras de computadoras para oficinas de las cuales se detallan a continuación:

	CHQ.	Fact.	ADQUICIONES		
03-abr-13	2379	3742	Promaler s.a.	\$	1.385,00
04-jul-13	2530	4401	Promaler s.a.	\$	660,80
20-nov-13	2826	4324	Disco Duro	\$	134,40
12-dic-13	2858	144074	Promaler s.a.	\$	523,00
30-dic-13	2937	4837	Promaler s.a.	\$	616,00
			TOTAL	\$	3.319,20

(4) Corresponde a Instalaciones para la compañía entre ellos se detallan a continuación:

	CHQ.	Fact.	ADQUICIONES		
03-may-13	2405	95655	Enfriador	\$	172,98
02-jul-13	2524	4519	Central telefonica oficina Promaler	\$	540,00
08-ago-13	2583	1362	puntos de cableado en oficina Promaler	\$	1.356,51
04-sep-13	2646	634	sistema centralizado deteccion de humo	\$	900,00
13-dic-13	2886	4666	puertos de puntos de datos	\$	140,00
			TOTAL	\$	3.109,49

7.- OTRO ACTIVOS NO CORRIENTES

El siguiente es un resumen de otros activos no corrientes, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Arriendos Pagados (garantías)	1.321	-
Anticipos de Infraestructura y construccion (1)	1.621.142	1.932.955
Inventario de Terrenos (2)	1.075.000	1.264.851
Total:	<u>2.697.463</u>	<u>3.197.806</u>

(1) Corresponde a anticipos, infraestructura y construcción en distintos proyectos; honorarios e inventarios que se detallan a continuación:

a) Infraestructura Portovita	US\$ 188,216.59
b) Infraestructura Portoalegre	US\$ 1.169,928.90
c) Construcción Portoalegre	US\$ 235,200.49
d) Honorarios Portoalegre	US\$ 27,795.88

(2) Corresponde a pagos de Capital por parte de Promaler por compra de Terreno de la Urbanización Porto Alegre.

PROMALER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

8.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS CORRIENTES

El siguiente es un resumen de obligaciones con instituciones financieras corrientes, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Prestamos Bancarios	-	16.667
Total:	<u>-</u>	<u>16.667</u>

9.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El siguiente es un resumen de Otras obligaciones corrientes, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Administracion Tributaria	7.481	6.107
Impuesto a la Renta por pagar	12.238	33.118
Participacion a Trabajadores	37.291	-
Total:	<u>57.010</u>	<u>39.225</u>

10.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de cuentas por pagar diversas relacionadas, al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Proveedores (1)	11.453	-
Varios	10.386	8.037
Proveedores Varios	-	833
Multas a Vendedores	-	982
Otros	-	4.205
Total:	<u>21.839</u>	<u>14.057</u>

(1) Corresponde a saldos por la construcción de Obras

PROMALER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

11.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS NO CORRIENTES

El siguiente es un resumen de cuentas por pagar diversas relacionadas no corrientes, al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Prestamos de accionistas	1.784.273	1.784.273
Total:	<u>1.784.273</u>	<u>1.784.273</u>

Entre el 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2013 esta cuenta no presenta disminución de sus saldos, los cuales corresponden a préstamos de accionistas otorgados para capital de trabajo de la empresa y no generan intereses ni fecha específica de vencimiento, de la cual se detallan a continuación:

Inmobiliaria Milenio Inmilen S.A. por un valor de	US\$ 1.057,483.17
Takashi Group Inc. por un valor de	US\$ 467,584.18
Mesader S.A. por un valor de	US\$ 259,205.50
TOTAL	US\$ 1.784,272.85

12.- PASIVOS DIFERIDOS

El siguiente es un resumen de pasivos diferidos, al 31 de diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
Ingresos Diferidos		
Monte Celio	-	115.971
Porto Vita - Trueque(saldo)	-	150.519
Porto Vita	20.000	633.820
Porto Alegre	1.845.137	1.045.729
Total:	<u>1.865.137</u>	<u>1.946.040</u>

Corresponde a ingresos diferidos originados por la venta de bienes inmuebles en las urbanizaciones de porto vita y porto alegre, los cuales serán liquidados cuando se realice la transferencia total del bien.

PROMALER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

13.- CAPITAL SOCIAL

El siguiente es un resumen del Capital Social, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	2013	Valor nominal (Dolares)	2012
Takashi Group INC.	226	1,00	226
Inmobiliaria Milenio Inmilen S.A.	488	1,00	488
Mesader S.A.	86	1,00	86
Total:	800		800

14.- INGRESOS

El siguiente es un resumen de los Ingresos, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	2013	2012
	(Dólares)	
Ingresos por Ventas de Bienes	2.842.931	3.630.304
Otras Rentas	15.532	4.799
Total	2.858.463	3.635.103

PROMALER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

15.-COSTOS Y GASTOS

El siguiente es un resumen de los Costos y Gastos, al 31 de Diciembre del 2013 y 2012:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(Dólares)	
COSTOS		
Costos de ventas (1)	2.377.553	3.188.722
Mantenimiento	202	62
Gastos Varios (2)	11.077	37.928
TOTAL COSTOS	<u>2.388.832</u>	<u>3.226.712</u>
 GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Ventas	20.101	4.834
Gastos de Administración	31.481	80.763
Gastos Financieros	1.668	28.241
Otros Gastos	167.776	68.749
	<u>221.026</u>	<u>182.587</u>
 TOTAL COSTOS Y GASTOS	<u>2.609.858</u>	<u>3.409.299</u>

(1) Corresponde a costos relacionados por ventas de viviendas en etapa de construcción.

(2) Corresponde a gastos de guardianía, mantenimientos y otros en las urbanizaciones entre estos gastos tenemos:

1. Administrativos y Guardianía en Porto Vita por un valor de US\$ 6,106.95
2. Alícuotas por un valor de US\$ 4,970.00

16.- CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión del presente informe (Septiembre 09 de 2014), no hemos encontrado, información relacionada con activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

17.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de este informe (Septiembre 09 de 2014), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.