# INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y Señores Miembros del Directorio de

PROMOCRONOS S.A.

Quito DM, 8 de marzo 2015

## 1. Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de PROMOCRONOS S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, con un resumen de las políticas contables significativas y las notas aclaratorias correspondientes.

## 2. Responsabilidad de la Gerencia sobre los estados financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esa responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la Gerencia considere pertinente para permitir la preparación y presentación razonable de los estados financieros, libres de errores materiales debido a fraude o error.

## 3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros, basados en nuestra auditoria. Nuestra auditoria fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros como resultado de fraude o error. Al efectuar esa evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoria también comprende la evaluación de que las políticas de contabilidad utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

## 4. Opinión del Auditor

En nuestra opinión, los estados financieros anotados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos la situación financiera de PROMOCRONOS S.A., al 31 de diciembre de 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas de contabilidad aceptadas en el Ecuador.

## 5. Otros asuntos

Los saldos de los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 que se presentan con fines comparativos han sido examinados por otros auditores independientes, que han emitido su opinión sin salvedades con fecha 7 de febrero del 2014.

Atentamente,

CPA. LCDO. SEGUNDO ALBA

AUDITOR EXTERNO
SC. RNAE No. 382
Registro Nacional de Auditores Externos

# PROMOCRONOS S.A.

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
**(Expresado en U.S. dólares)**

| | | 31 de diciembre | |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO** | **NOTAS** | **2014** | **2013** |
| **ACTIVO CORRIENTE** | | | |
| Efectivo y equivalentes del efectivo | 3 | 3.329 | 3.555 |
| Cuentas y documentos por cobrar | 4 | 26.125 | 31.125 |
| Inventarios | 5 | 479.008 | 3.515.597 |
| Cuentas por liquidar | | 6.180 | - |
| **TOTAL ACTIVO CORRIENTE** | | **514.642** | **3.550.277** |
| **ACTIVO NO CORRIENTE** | | | |
| Inversiones en acciones INALDA S.A. | | 530.000 | - |
| **TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE** | | **530.000** | - |
| **TOTAL ACTIVO** | | **1.044.642** | **3.550.277** |

**VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Continúa...

# PROMOCRONOS S.A.

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
**(Expresado en U.S. dólares)**

| | | 31 de diciembre | |
|---|---|---|---|
| **PASIVO Y PATRIMONIO** | **NOTAS** | **2014** | **2013** |
| **PASIVO CORRIENTE** | | | |
| Proveedores | 6 | 1.754 | 113.986 |
| Impuestos por pagar | 7 | 105.791 | 18.039 |
| Sueldos y beneficios sociales por pagar | | - | 3.228 |
| Otras cuentas por pagar | 8 | 262.638 | 32.578 |
| Préstamos bancarios | 9 | 130.000 | 230.000 |
| Intereses por pagar | | 943 | 2.054 |
| Provisiones construcción | | 579 | - |
| **TOTAL PASIVO CORRIENTE** | | **501.705** | **399.885** |
| **PASIVO NO CORRIENTE** | | | |
| Anticipos de clientes | | 169.999 | 3.146.121 |
| **TOTAL PASIVO NO CORRIENTE** | | 169.999 | 3.146.121 |
| **TOTAL PASIVO** | | **671.704** | **3.546.006** |
| **PATRIMONIO** | | | |
| Capital social | 10 | 5.000 | 5.000 |
| Reserva legal | 11 | 2.500 | |
| Resultados Adopción NIFF | | (729) | (729) |
| Resultados del ejercicio | | 366.167 | - |
| **TOTAL PATRIMONIO** | | **372.938** | **4.271** |
| **TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO** | | **1.044.642** | **3.550.277** |

**VER, NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

# PROMOCRONOS S.A.

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
**(Expresado en U.S. dólares)**

| | 31 de diciembre | |
|---|---|---|
| | **2014** | **2013** |
| **INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS** | | |
| Ventas opracionales | 4.112.406 | - |
| Ingresos no operacionales | 38.960 | |
| **TOTAL INGRESOS** | **4.151.366** | **-** |
| **menos: COSTOS** | | |
| Costo de ventas | 3.540.370 | - |
| **MARGEN BRUTO** | **610.996** | **-** |
| **Menos: GASTOS** | | |
| Gastos administrativos | 104.811 | - |
| Gastos de ventas | 311 | - |
| Gastos Financieros | 32.731 | - |
| **TOTAL GASTOS** | **137.853** | **-** |
| **RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA** | **473.143** | **-** |
| Impuesto a la renta de la Compañía | (104.476) | - |
| Reserva legal | (2.500) | |
| **RESULTADOS DEL EJERCICIO (NETO)** | **366.167** | **-** |

# PROMOCRONOS S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
**(Expresado en U.S. dólares)**

| | NOTAS | 31 de diciembre 2014 | 2013 |
|---|---|---|---|
| **CAPITAL SOCIAL** | | | |
| **SALDO AL 31 DE DICIEMBRE** | 10 | **5.000** | **5.000** |
| **RESERVA LEGAL** | | | |
| Saldo al 1 de enero | | - | - |
| Asignación | | 2.500 | - |
| **SALDO AL 31 DE DICIEMBRE** | 11 | **2.500** | **-** |
| **RESULTADOS DEL EJERCICIO** | | | |
| Resultados del Ejercicio | | 368.667 | - |
| Transferencia | | (2.500) | - |
| **SALDO AL 31 DE DICIEMBRE** | | **366.167** | **-** |
| **TOTAL PATRIMONIO** | | **372.938** | **4.271** |

# PROMOCRONOS S.A.
## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
**(Expresado en U.S. dólares)**

| | 31 de dic. |
|---|---|
| | **2014** |
| **FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** | |
| Recibido de clientes y otros | 4.117.406 |
| Pagado a proveedores y otros | (529.407) |
| Impuestos por pagar | (16.724) |
| Otros egresos | (4.339) |
| Otros ingresos | 38.960 |
| **EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION** | **3.605.896** |
| **FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | |
| Propiedades, Planta y Equipo | |
| Inversiones en acciones Inalda S.A. | (530.000) |
| **EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** | **(530.000)** |
| **FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** | |
| Entidades Financieras | (100.000) |
| Anticipos de clientes | (2.976.122) |
| Pasivos a largo plazo | - |
| **EECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ATIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** | **(3.076.122)** |
| **EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES** | |
| Disminución / aumentos durante el año | (226) |
| Al inicio del año | 3.555 |
| **A FIN DE AÑO** | **3.329** |

Continúa...

# PROMOCRONOS S.A.
## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
**(Expresado en U.S. dólares)**

| | 31 de dic. 2014 |
|---|---|
| **CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL FECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:** | |
| **Resultados del Ejercicio (utilidad)** | **366.167** |
| Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de Operación: | |
| Depreciaciones | |
| Reserva legal | 2.500 |
| **Cambios en activos y pasivos:** | |
| Cuentas por cobrar | 5.000 |
| Inventarios | 3.036.589 |
| Cuentas por liquidar | (6.180) |
| Otras cuentas por cobrar | - |
| Cuentas por pagar | (112.232) |
| Otras cuentas por pagar | 230.060 |
| Intereses por pagar | (1.111) |
| Obligaciones con el SRI | 87.752 |
| Obligaciones por beneficios sociales | (3.228) |
| Obligaciones IESS | 579 |
| **Total de los cambios en activos y pasivos** | **3.237.229** |
| **Total de los ajustes** | **3.239.729** |
| **Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación** | **3.605.896** |

# PROMOCRONOS S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
## POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

---

### 1. LA COMPAÑÍA

La Compañía PROMOCRONOS S.A., es una Compañía de nacionalidad ecuatoriana, su domicilio principal está en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano sin embargo podrá establecer sucursales agencias o delegaciones dentro del territorio nacional o en el extranjero si la Junta General de Socios así lo decidiese. La Compañía NESNILY S.A. constituida mediante escritura pública el 12 de abril 2010 se cambia a PROMOCRONOS S.A. mediante escritura pública del 18 de febrero del 2011 en la Notaría Cuadragésima del Cantón Quito.

La Compañía ha sido constituida para 50 años de actividad, contados a partir de su inscripción en el Registro Mercantil. Este plazo podrá ser prorrogado o decidirse la disolución anticipada por resolución adoptada por mayoría absoluta del capital concurrente en la Junta General de Socios.

La actividad económica de la Compañía se orienta a la planificación y / o elaboración y / o promoción y /o administración de proyectos inmobiliarios y / o financieros y / o de mercadeo por cuenta propia o de terceros; el mandato inmobiliario y la representación o agenciamiento de empresas nacionales y extranjeras. En el desarrollo de su objeto social la Compañía podrá celebrar toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley.

### 2. POLÍTICAS CONTABLES

El registro de transacciones, elaboración y presentación de estados financieros se ha realizado de conformidad con lo que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes.

A continuación se resume las principales políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros. Estas se basan en el costo histórico de compra:

### 2.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Registra el efectivo disponible en las cuentas de Caja y Bancos para uso de las operaciones financieras de la Compañía, como activos de liquidez inmediata.

### 2.2 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Registra los saldos de cuentas por cobrar a clientes y terceros, cuyos valores son recuperados en el curso normal del ejercicio económico. La Compañía reconoce un activo financiero en el momento de la negociación de venta.

# PROMOCRONOS S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
## POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

---

### 1. LA COMPAÑÍA

La Compañía PROMOCRONOS S.A., es una Compañía de nacionalidad ecuatoriana, su domicilio principal está en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano sin embargo podrá establecer sucursales agencias o delegaciones dentro del territorio nacional o en el extranjero si la Junta General de Socios así lo decidiese. La Compañía NESNILY S.A. constituida mediante escritura pública el 12 de abril 2010 se cambia a PROMOCRONOS S.A. mediante escritura pública del 18 de febrero del 2011 en la Notaría Cuadragésima del Cantón Quito.

La Compañía ha sido constituida para 50 años de actividad, contados a partir de su inscripción en el Registro Mercantil. Este plazo podrá ser prorrogado o decidirse la disolución anticipada por resolución adoptada por mayoría absoluta del capital concurrente en la Junta General de Socios.

La actividad económica de la Compañía se orienta a la planificación y / o elaboración y / o promoción y /o administración de proyectos inmobiliarios y / o financieros y / o de mercadeo por cuenta propia o de terceros; el mandato inmobiliario y la representación o agenciamiento de empresas nacionales y extranjeras. En el desarrollo de su objeto social la Compañía podrá celebrar toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley.

### 2. POLÍTICAS CONTABLES

El registro de transacciones, elaboración y presentación de estados financieros se ha realizado de conformidad con lo que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes.

A continuación se resume las principales políticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros. Estas se basan en el costo histórico de compra:

### 2.1 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Registra el efectivo disponible en las cuentas de Caja y Bancos para uso de las operaciones financieras de la Compañía, como activos de liquidez inmediata.

### 2.2 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Registra los saldos de cuentas por cobrar a clientes y terceros, cuyos valores son recuperados en el curso normal del ejercicio económico. La Compañía reconoce un activo financiero en el momento de la negociación de venta.

## 2.3 CUENTAS POR PAGAR

Registra las cuentas de pasivo a corto plazo a proveedores locales y otras registradas en el periodo. Estos pasivos son reconocidos igualmente en el momento de negociación de la compra que se compromete a pagar.

## 2.4 ANTICIPOS DE CLIENTES

Registra los anticipos recibidos de clientes por la venta de casas. Estas cuentas se liquidan luego de que se cumpla la transferencia del bien a sus dueños, sobre la base de la escritura de compra y venta.

## 2.5 PATRIMONIO

Está constituido por el capital social de los accionistas, resultados acumulados por adopción NIIF. Además incluye las cuentas de resultados acumulados en ejercicios anteriores y del ejercicio actual.

## 2.6 INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos financieros se reconocen en el Estado de Resultados Integral del ejercicio y se reconocen cuando se devengan, independientemente del momento en que se perciben o se desembolsan.

## 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

| Al 31 de diciembre registra: | (en U.S. dólares) 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Caja chica | 40 | 40 |
| Banco Pichincha | 3.289 | 3.515 |
| **TOTAL** | **3.329** | **3.555** |

## 4. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

| | | |
|---|---|---|
| Cuentas por cobrar | 6.233 | - |
| Anticipos proveedores | 521 | 31.125 |
| Impuesto plusvalía (utilidades) | 19.371 | - |
| **TOTAL** | **26.125** | **31.125** |

## 5. INVENTARIOS

| | | |
|---|---|---|
| Inventarios de casas | 479.008 | - |
| Inventarios construcciones en proceso | - | 3.515.597 |
| **TOTAL** | **479.008** | **3.550.277** |

## 6. PROVEEDORES

| Al 31 de diciembre registra: | (en U.S. dólares) 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Reposición de caja chica | 8 | - |
| Distrito metropolitano | 1.746 | - |
| Otros | - | 113.986 |
| **TOTAL** | **1.754** | **113.986** |

## 7. CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

| | | |
|---|---|---|
| Impuesto a la renta de la Compañía | 104.477 | - |
| Retenciones en la fuente del IR | 1.173 | 8.164 |
| Retenciones en la fuente de IVA | 141 | 9.875 |
| **TOTAL** | **105.791** | **18.039** |

## 8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

| | | |
|---|---|---|
| Inmobiliaria Inalda | 262.612 | - |
| Anticipos de clientes | 26 | - |
| **TOTAL** | **262.638** | **32.577** |

## 9. PRESTAMOS BANCARIOS

| | | |
|---|---|---|
| Banco Pichincha (1) | 130.000 | 230.000 |
| Intereses bancarios | - | 2.054 |
| **TOTAL** | **130.000** | **232.054** |

(1) Operación de préstamo del 26 de noviembre 2014 por el importe de 130.000 USD., con una tasa de interés nominal del 7,25%. La obligación vence el 23 de febrero del 2015.

## 10. CAPITAL SOCIAL

| | | |
|---|---|---|
| Inmobiliaria Inalda S.A. | 4.300 | 2.590 |
| Ignacio Ponce | - | 1.710 |
| Victoria Eunice Ponce Saá | 350 | 350 |
| María Emilia Ponce Saá | 350 | 350 |
| **TOTAL** | **5.000** | **5.000** |

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (5.000,00 USD), dividido en cinco mil acciones ordinarias y nominativas de 1 dólar cada una.

## 11. RESERVA LEGAL

| | (en U.S. dólares) 2014 | 2013 |
|---|---|---|
| Al 31 de diciembre registra: | | |
| Reserva legal (1) | 2.500 | - |
| **TOTAL** | **2.500** | - |

(1)La Ley de Compañías en su Art. 279 establece que de las utilidades anuales, se destine por lo menos un 10%, para formar la Reserva Legal hasta alcanzar el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pudiendo ser capitalizada en su totalidad.

## 12. EVENTOS POSTERIORES

A la fecha de emisión del presente informe no hemos sido informados de algún evento importante que a criterio de la Administración de la Compañía puedan tener algún efecto en los estados financieros examinados.