INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2011

Sacoto &asociados
AUDITORES / CONSULTORES

IGAF WORLDWIDE
An Association of Independent Firms

Julio 27 de 2012

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de **INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.**

Hemos examinado el balance general de **INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.** al 31 de Diciembre de 2011, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La responsabilidad por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad, corresponde a los administradores de la compañía. Esta responsabilidad incluye: cumplir con los principios de control interno, y, diseñar, implementar y mantener políticas de control interno adecuadas para evitar la presentación de errores de importancia relativa, ya sea por fraude o error; también es su responsabilidad la aplicación de políticas contables apropiadas, y la adopción de estimaciones razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la empresa en base a nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría, las cuales exigen que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener una certeza razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, hemos tomado en consideración el control interno imperante y pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Simón Bolívar 16-78 y Miguel Heredia
Telf.: (593) 7 284 2835
Fax:(593) 7 283 5415
P.O.Box: 0101620
www.sacoto.ec
Cuenca - Ecuador

Sacoto & Asociados Cuenca an independent member firm of IGAF Worldwide

Sacoto &asociados
AUDITORES / CONSULTORES
IGAF WORLDWIDE
An Association of Independent Firms

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

En nuestra opinión, los estados financieros que se adjuntan presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA PROMER CÍA. LTDA.** al 31 de Diciembre de 2011, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Sacoto & Asociados C. Ltda.

Ing. Paúl Sacoto García
Socio – Gerente General

Registros:
SC-RNAE 005
C.P. Nº 53

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
27 NOV 2012
Angela Mora Dueñas

Simón Bolívar 16-78 y Miguel Heredia
Telf.: (593) 7 284 2835
Fax:(593) 7 283 5415
P.O.Box: 01010620
www.sacoto.ec
Cuenca - Ecuador

INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL
Diciembre 31, 2011
(en US dólares)

	Notas	
ACTIVO		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes	**4**	47.513,96
Documentos y cuentas por cobrar	**5**	148.950,67
Inventarios	**6**	2.306.185,51
		2.502.650,14
Propiedad, planta y equipo		
Costo, neto.	**7**	10.751,89
Total activo		**2.513.402,03**
PASIVO Y PATRIMONIO		
Pasivo corriente		
Cuentas por pagar operacionales	**8**	1.054.277,93
Cuentas por pagar financieras	**9**	1.443.312,39
		2.497.590,32
Patrimonio		
Capital social	**10**	4.000,00
Aportes para futura capitalización		145.000,00
Resultados de ejercicios anteriores		(101.969,41)
Resultado del ejercicio después de participaciones e impuesto a la renta		(31.218,88)
		15.811,71
Total pasivo y patrimonio		**2.513.402,03**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS
Año terminado en Diciembre 31, 2011
(en US dólares)

	Notas	
Ventas netas		-
Costo de ventas		-
Utilidad bruta en ventas		-
Gastos operacionales		
Gastos administrativos y generales	**11**	(17.054,77)
Utilidad operacional		**(17.054,77)**
Otros ingresos y gastos		
Gastos no operacionales	**12**	(8.124,61)
Resultado antes de participaciones e impuesto a la renta		**(25.179,38)**
Impuesto a la renta		(6.039,50)
Resultado del ejercicio, después de participaciones e impuesto a la renta		**(31.218,88)**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO
Año terminado en Diciembre 31, 2011
(en US dólares)

	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio Accionistas
Saldos a Diciembre 31, 2010	4.000,00	120.000,00	(8.987,84)	(92.981,57)	22.030,59
Reclasificación del resultado del ejercicio 2010			(92.981,57)	92.981,57	-
Aportes para futuras capitalizaciones (a)		25.000,00			25.000,00
Resultado del ejercicio después de participaciones e impuestos				(31.218,88)	(31.218,88)
Saldos a Diciembre 31, 2011	**4.000,00**	**145.000,00**	**(101.969,41)**	**(31.218,88)**	**15.811,71**

(a) Resuelto por la Junta General Universal y Extraordinaria de Socios del 20 de octubre de 2011.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado en Diciembre 31, 2011
(en US dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Efectivo recibido de clientes		777.684,49	
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(934.481,44)	
Efectivo usado en las operaciones		(156.796,95)	
Impuestos pagados	(3.424,31)		
Intereses pagados	(856,41)	(4.280,72)	
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación			**(161.077,67)**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION			
Efectivo usado en:			
Compra de activos fijos	1.606,99		
Gastos no operacionales	7.268,20	(8.875,19)	
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión			**(8.875,19)**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Efectivo proveniente de:			
Préstamos a corto plazo	172.500,00		
Aportes para futuras capitalizaciones	25.000,00	197.500,00	
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento			**197.500,00**
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes			**27.547,14**
Efectivo y equivalentes a Diciembre 31 de 2010			19.966,82
Efectivo y equivalentes a Diciembre 31 de 2011			**47.513,96**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.

CONCILIACION DEL RESULTADO NETO CON
EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES
Año terminado en Diciembre 31, 2011
(en US dólares)

Resultado del ejercicio, después de participaciones e impuestos		**(31.218,88)**
Ajustes por:		
Gasto por depreciaciones	694,44	
Gasto por impuesto a la renta	6.039,50	
Gastos no operacionales	7.268,20	14.002,14
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de operación		**(17.216,74)**
Variaciones en los componentes del capital de trabajo:		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar a clientes	777.684,49	
(Aumento) disminución de otras cuentas por cobrar	(6.039,50)	
(Aumento) disminución de inventarios	(881.758,60)	
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a proveedores y empleados	(36.362,51)	
Aumento (disminución) de otras cuentas por pagar	2.615,19	(143.860,93)
Efectivo proveniente de las operaciones		**(161.077,67)**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA PROMER

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Diciembre 31, 2011

1. Identificación de la compañía:

Fue constituida mediante escritura pública en septiembre 17 de 2008 e inscrita en el Registro Mercantil con el No. 600 en septiembre 26 de 2008; su objeto social es la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles; contratar u organizar a profesionales o no para el diseño, la planificación, los estudios técnicos especializados para la construcción, la dirección y la construcción de inmuebles; la refacción, decoración y reparación de inmuebles. El arrendamiento de equipos y maquinarias para la construcción. Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá celebrar todos los actos y contratos permitidos por la ley. El plazo de duración de la compañía es de 20 años.

2. Principales prácticas contables:

Inventarios: Los costos que forman parte del rubro construcciones en curso son activados; su reconocimiento en el estado de resultados se da una vez que se determina el ingreso asociado. Los inventarios son valorados teniendo como unidad de medida el metro cuadrado de construcción.

Propiedades y equipos: Se registran al costo menos la depreciación acumulada correspondiente.

La depreciación es calculada por el método de línea recta durante la vida útil de los activos, a tasas que se consideran adecuadas.

3. Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF:

Para dar cumplimiento a la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de Diciembre de 2008, Inmobiliaria Promer Cía. Ltda. deberá aplicar las NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

4. Efectivo y equivalentes:

Comprende a Diciembre 31 de 2011 lo siguiente:

	(en US dólares)
Caja	487,58
Bancos	47.026,38
Total	**47.513,96**

5. Documentos y cuentas por cobrar:

Los documentos y cuentas por cobrar a Diciembre 31 de 2011, fueron los siguientes:

	(en US dólares)
Anticipo a proveedores	81.401,39
Anticipo de mano de obra	59.473,49
Impuestos anticipados	8.075,79
Total	**148.950,67**

6. Inventarios:

A Diciembre 31 de 2011, este rubro corresponde a construcciones en curso de inmuebles para la venta.

7. Propiedades y equipo:

A Diciembre 31 de 2011, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

	Costo (en US dólares)	% Dep.
Maquinaria y Equipo	1.577,82	10%
Muebles y enseres	7.571,79	10%
Equipo de computación	545,18	33%
Programas de computación	700,00	33%
Equipos de oficina	75,89	10%
Otros activos	1.408,33	10%
	11.879,01	
Depreciación acumulada	(1.127,12)	
Total	**10.751,89**	

8. Cuentas por pagar operativas:

A Diciembre 31 de 2011, comprende lo siguiente:

	(en US dólares)
Proveedores	54.761,85
Anticipo de clientes	986.712,49
Impuestos por pagar	10.438,35
Cuentas por pagar al personal	1.186,96
Cuentas por pagar al IESS	1.178,28
Total	**1.054.277,93**

9. Cuentas por pagar financieras:

A Diciembre 31 de 2011, este rubro corresponde a préstamos de socios.

10. Capital social:

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2011, está representado por 4.000 participaciones ordinarias y nominativas de 1,00 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

11. Gastos administrativos y generales:

Se incluyen los siguientes gastos, por el año terminado en Diciembre 31 de 2011

	(en US dólares)
Gastos de personal	11.004,68
Alicuotas de oficina	661,74
Gastos legales	719,36
Permisos de funcionamiento	1.583,14
Gastos de depreciación	473,49
Otros gastos	2.612,36
Total	**17.054,77**

12. Gastos no operacionales:

Por el período terminado en el año 2011, este rubro está compuesto por:

	(en US dólares)
Intereses pagados	856,41
Gastos bancarios	642,88
Otros gastos	6.625,32
Total	**8.124,61**