ASE+
ASESORANDO MAS

PROMAGA ECUADOR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Urdesa, Av. Víctor E. Estrada 114 - Edf. Celebrity Piso 2 Of. 204 - C.P. 09019600 - Guayaquil, Ecuador
☎ + 593 4 2380179 ✉ info@asemas.com.ec

INDICE	Páginas No.
Informe de los Auditores Independientes	1 a la 3
Declaración de Responsabilidad	4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados Integral	6
Estado de Flujos de Efectivo Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros	9 – 18

Abreviatura usada:

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

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
PROMAGA ECUADOR S.A.

1.-Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PROMAGA ECUADOR S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 que comprenden el estado de situación financiero y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, Evolución del Patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos Estados Financieros, basado en nuestra auditoría. Los Estados Financieros de **PROMAGA ECUADOR S.A.**, al 31 de diciembre de 2012 adjuntos, solo se exponen para dar cumplimiento a las NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF, las cuales requieren que se presenten estados financieros comparativos.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2.-La Administración de PROMAGA ECUADOR S.A., es responsable por la formulación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´s). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la formulación presentación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas y vigentes en la República del Ecuador; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3.- Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Los estados financieros de PROMAGA ECUADOR S.A., al 31 de diciembre del 2012, fueron auditados por otra firma auditora y contienen una opinión sin salvedad. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores significativos.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar

Urdesa, Av. Victor E. Estrada 114 - Edf. Celebrity Piso 2 Of. 204 - C.P. 09019600 - Guayaquil, Ecuador
+ 593 4 2380179 info@asemas.com.ec

procedimientos de auditoría apropiados con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Fundamentos de la opinión con salvedad

4.- No pudimos obtener evidencia de auditoria a través de respuestas de las confirmaciones de saldos enviadas a: a) bancos, b) deudores comerciales u otras cuentas por pagar, c) derechos fiduciarios, d) obligaciones con bancos e instituciones financieras, e) Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. Las confirmaciones de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoria son necesarias para corroborar las representaciones y revelaciones efectuadas en los estados financieros. Por consiguiente, no nos fue posible satisfacernos de la razonabilidad de dichos saldos por otros procedimientos de auditoria respecto a la integridad y exactitud de los mismos.

5.- Al 31 de diciembre del 2013, no recibimos confirmación del saldo de la cuenta por pagar a Largo Plazo - accionistas por US$ 5.943.438, debido a la naturaleza de los registros contables no nos fue posible satisfacernos de la razonabilidad del saldo de la cuenta por otros procedimientos de auditoria respecto a la integridad y exactitud del mismo.

6.- Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de la cuenta Convenio para Reserva de Inmueble por US$ 7.988.471, incluye US$ 6.160.556 por concepto de anticipos depositados en España, no recibimos confirmación de dichos saldos, y no nos fue posible aplicar otros procedimientos de auditoria que nos permitiera determinar la razonabilidad del saldo de la cuenta.

7.- De acuerdo con las disposiciones legales del Código de Trabajo de la República del Ecuador, los empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma institución, tendrán derecho a la jubilación patronal y en aquellos casos en los cuales el empleado haya prestado sus servicios entre 20 y 25 años, el beneficio se reconocerá en forma proporcional. Al 31 de diciembre de 2013, los estados financieros no incluyen provisión alguna por el reconocimiento de este beneficio.

Opinión con Salvedad:

8.- En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del hecho descrito en el párrafo de anterior, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de compañía **PROMAGA ECUADOR S.A.**, al 31 de Diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Urdesa, Av. Víctor E. Estrada 114 - Edf. Celebrity Piso 2 Of. 204 - C.P. 09019600 - Guayaquil, Ecuador
+ 593 4 2380179 info@asemas.com.ec

ASUNTOS DE ENFASIS

9.- Los estados financieros adjuntos se prepararon asumiendo que la Compañía PROMAGA DEL ECUADOR S. A., *continuará como negocio en marcha. Como se comenta en la nota 2 de* los estados financieros, la Compañía tiene una deficiencia en el capital neto que origina dudas sustanciales acerca de la habilidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Los planes de la gerencia con respecto a estos asuntos también se describen en la nota 2.

10.- Como se describe en la Nota xx, con fecha 23 de abril mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-15-0001145 emitida por la Superintendencia de Compañías, valores y seguros, se declara disuelta a la compañía PROMAGA DEL ECUADOR S.A., los planes de la administración con respecto a este asunto se describen en la nota 16.

Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pueda resultar del surgimiento de estas incertidumbres.

ASESORANDO M.A.S. C.A.

SC-RNAE-2 No. 592

C. P. A. Gustavo Acuña
Socio Responsable
RNCPA 12434
RNAE-116

17 de agosto del 2015

Urdesa, Av. Victor E. Estrada 114 - Edf. Celebrity Piso 2 Of. 204 - C.P. 09019600 - Guayaquil, Ecuador
+ 593 4 2380179 info@asemas.com.ec

ANEXO 1

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Razón Social: PROMAGA ECUADOR S.A.

R.U.C Nº 0992504757001

Declaro que la información financiera bajo las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF presentada a los auditores externas ASESORANDO M.A.S. C.A., revela todas las transacciones económicas realizadas por la compañía PROMAGA ECUADOR S.A., en el período 2013 y me declaro responsable respecto a la veracidad de la información incorporada de los estados financieros referidos al ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2013, de acuerdo al siguiente detalle:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Inversiones de los Socios
- Estado de Flujo de Efectivo
- Políticas Contables
- Notas explicativas de los Estados Financieros

HAROLD VINUEZA GONZALEZ
GERENTE GENERAL

PROMAGA ECUADOR S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en US$ dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	NOTAS	31-12-2013	31-12-2012
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja Bancos	(Nota 3)	65.655	48,658
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	(Nota 4)	2'003.630	9.205,042
Activos por Impuestos Corrientes		12.	57,744
Otros Activos Corrientes		8,600	8,876
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		**2.077.897**	**9'320,320**
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y Equipos – Netos	(Nota 5)	13.829.949	3.239.495
Derechos Fiduciarios	(Nota 6)	572.983	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		**14.402.932**	**3'.39.495**
TOTAL ACTIVOS		**16'480,829**	**12'559,815**
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones con Instituciones Financieras	(Nota 7)	324,169	418,407
Acreedores Comerciales y Otras cuentas por Pagar	(Nota 8)	847.123	183.206
Pasivos por Impuestos Corrientes		25.092	0.00
Provisiones Beneficios Sociales	(Nota 11)	34.132	0.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		**1.230.516**	**601,613**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones por pagar a Largo Plazo	(Nota 9)	**13.931.909**	**10.648.222**
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		**13.931.909**	**10.648.222**
TOTAL PASIVOS		**15'162,425**	**11'249,835**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	(Nota 10)	1'000,000	1'000,000
Reserva Legal		89	89
Superávit por Revaluación		819,803	425,844
Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores		-107,530	-115.953
Resultados Acumulados Adopción. NIIF por 1ra. Vez		-393,958	-
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		**1.318.404**	**1'309,980**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**16'480.829**	**12'559,815**

Harold V. Vinueza González
Gerente

Ec. Pedro Román Barrezueta
Contador General

Ver notas a los Estados Financieros

Nota Aclaratoria: El contador de la compañía del ejercicio económico 2013, Ec. Pedro Román Barrezueta, sin causa alguna se ha negado a firmar el balance de la compañía, no obstante que él fue encargado durante ese periodo de llevar los libros contables de la sociedad ahora en liquidación.

PROMAGA ECUADOR S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	31-12-203	31-12-2012
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Ingresos por Desistimiento	21,502	2,704
Rendimientos Financieros	578	567
Otras Rentas Exentas	20	7,285
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	**22,100**	**10,556**
(-) GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Administración y Ventas	-950	-128.264
Gastos Financieros	-6.707	-
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	-7.657	-128.264
Utilidad antes de Participación e Impuestos	**14.443**	**-117,708**

Harold V. Vinueza González
Gerente

Ec. Pedro Román Barrezueta
Contador General

Ver notas a los Estados Financieros

Nota Aclaratoria: El contador de la compañía del ejercicio económico 2013, Ec. Pedro Román Barrezueta, sin causa alguna se ha negado a firmar el balance de la compañía, no obstante que él fue encargado durante ese periodo de llevar los libros contables de la sociedad ahora en liquidación.

PROMAGA ECUADOR S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)

FLUJO DE ACTIVIDAD OPERATIVA	
Utilidad del Ejercicio	14.443.14
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el flujo neto de Efectivo proveniente de actividades de operación:	
CAMBIOS EN CAPITAL DE TRABAJO:	
(Aumento) Disminución en Cuentas por Cobrar	1.278.607
(Aumento) Disminución en Otros Activos	(83.021)
(Aumento) Disminución en Derechos Fiduciarios	(318.757)
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	(697.189)
Aumento (Disminución) en Obras en Construcción	3.022.923
Aumento (Disminución) en convenios p. reservas de inmuebles	(3.283.648)
Aumento (Disminución) en gastos acumulados por pagar	(21.172)
(Disminución) Aumento en otros pasivos	327
(Disminución) Aumento en pasivo no corriente	5.981
	(95.959)
Total Flujo Neto de Operaciones	**(81.506)**
Flujo Neto de efectivo provisto en Actividades de Inversión	
Adquisición en Propiedades y Equipos	4.265
Flujo Neto de efectivo provisto en Actividades de Financiamiento	
Obligaciones con instituciones financieras locales	94.238
Flujo Neto de la Actividad de Financiamiento	
Aumento neto en el efectivo y equivalente de efectivo	**16.997**
Efectivo y Equivalente de efectivo al principio de ano	**48,658**
Efectivo y Equivalente de efectivo al final del ano	**65.655**

Harold V. Vinueza González
Gerente

Ec. Pedro Román Barrezueta
Contador General

Ver notas a los Estados Financieros

Nota Aclaratoria: El contador de la compañía del ejercicio económico 2013, Ec. Pedro Román Barrezueta, sin causa alguna se ha negado a firmar el balance de la compañía, no obstante que él fue encargado durante ese periodo de llevar los libros contables de la sociedad ahora en liquidación.

PROMAGA ECUADOR S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en US$ dólares Estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Superávit por revaluación	Adopcion NIIF por primera vez	Resultados acumulados	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre del 2012	1.000.000	89	819.803	(393.958)	(115.953)	1.309.981
Ganancia Neta					14.443	
Participación trabajadores					(2.598)	
Otras transferencias					(3.422)	
Saldos al 31 de diciembre del 2013	**1.000.000**	**89**	**819.803**	**(393.958)**	**(107.530)**	**1.318.404**

Ver notas a los Estados Financieros

1. – OPERACIONES.

La Compañía **"PROMAGA ECUADOR S.A."**, fue constituida en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 29 de noviembre de 2006 e inscrita en el Registro Mercantil el 7 de diciembre del 2006 bajo la denominación de DEOVITA S.A., con fecha 15 de Julio de 2008 cambio su razón social por PROMAGA ECUADOR S.A. en inscrita en el Registro Mercantil el 15 de diciembre del 2008. El Objeto social de la Compañía es la compra-venta, administración y administración de bienes inmuebles.

EL "Fideicomiso Promaga Andalucía - Primera Fase" se constituyó el 17 de mayo de 2011 mediante escritura pública, se inscribió en el registro de la Propiedad y Mercantil la transferencia de dominio de los bienes inmuebles aportados al patrimonio del Fideicomiso (lotes en las zonas uno, cinco y quince que se encuentran en el Proyecto Urbanístico "La Nueva Gran Ciudad" etapa "Andalucía").

Administrador:	Fiduciaria del Pacifico S.A.
Constituyente-beneficiario:	PROMAGA ECUADOR S.A.
Tipo de Negocio:	Inmobiliario Integral
Fecha de Constitución:	17 de mayo del 2011
Fecha de Inscripción en Mercado de valores	

El fideicomiso se compromete al desarrollo de las siguientes actividades:

- Continuar con el desarrollo del proyecto inicial;
- Administrar y direccionar los ingresos de acuerdo a instrucciones del contrato;
- Transferir a los compradores la unidad habitacional, de acuerdo al cumplimiento de las condiciones previstas en los contratos;
- Distribuir el remanente existente al beneficiario, previa deducción de costos y gatos del fideicomiso;
- Solicitar créditos a las instituciones de crédito de acuerdo a las necesidades del Fideicomiso, para lo cual el Fideicomiso está facultado para constituir gravámenes o limitaciones de dominio sobre los bienes del patrimonio autónomo para garantizar los créditos. El constituyente o sus cesionarios en derecho se construirán irrevocablemente en deudores solidarios para respaldar el cumplimiento de las obligaciones que se contraigan.

En el año 2011, El Banco Ecuatoriano de la Vivienda otorgo un préstamo por US$ 9.400.000.00, el mismo que fue entregado en dos dividendos.

Mediante Acta de Junta General Universal extraordinaria de accionistas celebrada el 24 de febrero del 2011, resolvieron la absorción de pérdidas acumuladas al 31 de diciembre del 2010 por US$ 237.727,00, evitando el riesgo de caer en causal de disolución.

En enero del 2012, la compañía capitalizo US$ 987.200.00 mediante compensación de créditos con el accionista principal.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

BASES DE PRESENTACION

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO - La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros en US$ Dólares de los Estados Unidos de Norte América que es la moneda funcional

y de curso legal de la República del Ecuador; y están preparados en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral de las referidas normas, de forma que presentan razonablemente la situación financiera de PROMAGA DEL ECUADOR S.A., al 31 de diciembre del 2013 Y 2012.

Las NIIF's son autorizadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, entidad encargada del control y vigilancia. La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 4 publicada en el R.O. No. 348 de septiembre del 2006, dispuso que las NIIF sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de enero del 2010.

Los estados financieros han sido preparados sobre la hipótesis de negocio en marcha. Lo que significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa continuara sus actividades de operación. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención, ni la necesidad de liquidar o disminuir en forman importante el nivel de sus operaciones.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía, para la elaboración de los estados financieros como lo requiere la NIIF 1 vigente al 31 de diciembre del 2013 Y 2012, se mencionan a continuación:

Efectivo y Otros Activos Líquidos Equivalentes de Efectivo

El efectivo incluye la caja y cuentas corrientes bancarias. Los otros activos líquidos equivalentes son los depósitos a plazo, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivo corriente en el estado de situación financiera.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Activos Financieros - Los activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación. Se reconocen a su valor razonable más el costo de la transacción y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos el deterioro que se determine. Los ingresos o rendimientos que generen se reconocen sobre la base de acumulación.

La compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento del registro inicial y su clasificación depende del propósito de su adquisición. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantiene como activos financieros las cuentas por cobrar y los préstamos con cobros fijos y se clasifican como activos corrientes porque su vencimiento no supera los 12 meses.

Pasivos Financieros – Se clasifican como pasivos financieros las obligaciones contraídas al valor razonable y son medidos al costo amortizado. Representados en el estado de situación financiera por los préstamos con instituciones financieras, sobregiros bancarios, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Riesgos Financieros – La Compañía dispone de una organización y sistemas de información administrados por la Gerencia Financiera, que permite identificar riesgos financieros en el curso de los negocios. Al 31 de diciembre del 2013 mantiene un crédito con una institución financiera, la tasa de interés a cancelar es el resultante de la aplicación de la tasa Pasiva del Banco Central del Ecuador y una tasa fija, lo que

minimiza el riesgo de la tasa de interés futura. Adicionalmente mantiene Convenios para Reserva de Inmuebles y deuda con accionistas que no generan ninguna tasa de interés.

Reconocimiento

Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

La mayoría de las ventas se realizan sobre la base de los términos normales de crédito y las cuentas por cobrar no devengan intereses. Cuando el crédito se extiende más allá de los términos normales del crédito, las cuentas por cobrar se valoran al costo amortizado utilizando el de interés efectivo. Al final de cada período de notificación, el importe en libros de las cuentas por cobrar Comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que las cantidades no son recuperables. Si es así, una perdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La administración ha determinado que el costo amortizado no presenta diferencia con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados. El ingreso por intereses se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto por vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Otros documentos y Cuentas por Cobrar: Representados principalmente por impuestos por recuperar y anticipos otorgados al personal y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Deterioro de activos financieros

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no ha reconocido una provisión para cuentas dudosas. Para las cuentas por cobrar que presenten una antigüedad de entre 90 y 180 días se reconocen provisiones para cuentas de dudoso cobro con base en los saldos irrecuperables determinados por experiencia de incumplimiento de la contraparte. La morosidad mayor a 180 días, la existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la administración no considero que exista riesgo de incobrabilidad por lo tanto no efectúo provisión para incobrable.

Inventarios

Los inventarios se valoran al menor costo y al precio de venta menos los costos de terminación y venta. El costo se determina como sigue: para productos terminados al costo de producción y para repuestos e insumos utilizando el método primero que entra, primero que sale (FIFO, por sus siglas en ingles). El costo incluye los desembolsos en la adquisición de los inventarios y aquellos incurridos para llevarlos a su actual condición y localización. Las mercaderías importadas al costo según factura más los gastos incurridos en su nacionalización.

Valuación de Propiedad, Planta y Equipos. -

El Costo de las propiedades, Muebles y Enseres y Equipos, se encuentra registrado al costo de adquisición los cuales se revalorizan de acuerdo a las últimas disposiciones legales vigentes. Se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier perdida por deterioro del valor acumulado. El costo de adquisición incluye el precio de compra, así como cualquier costo directamente atribuible para poner el activo en condiciones de operación para su uso o destino.

Los pagos por reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan a gastos según se incurre, mientras que las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, cuando es probable que beneficios económicos futuros a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos confiablemente

Las depreciaciones se cargan a los resultados del período y se calculan bajo el método de línea recta, las tasas de depreciaciones están basadas en la vida probable de los bienes.

ACTIVOS	Índice de Depreciación
Edificios (Bodegas)	5,00%
Muebles, Enseres y Equipos	10,00%
Equipos de Computación y Software	33,33%
Vehículos	20,00%

Deterioro – El valor en libros de los activos no financieros, distintos a inventarios, se somete a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. La perdida por deterioro corresponde al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Una perdida por deterioro se reversa si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una perdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, sino se hubiese reconocido una perdida por deterioro.

Beneficios a Empleados

Plan de beneficios definidos - El costo de los planes de pensión de costo definido y otros beneficios post-empleo es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra supuestos respecto de tasas de descuento, tasa esperada de retorno sobre los activos, futuros aumentos de sueldo, tasas de mortalidad etc. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados. Dicho Código además establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por

un especialista independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

Beneficios a Corto plazo – Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizados como gastos a medida que el servicio relacionado se prevé. Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la décimo tercera remuneración, décimo cuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de trabajadores en utilidades de la Compañía. Se reconocen como gasto en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado de conformidad con el Código de trabajo.

Propiedades de Inversión

La propiedad de inversión son terrenos que se tiene para un uso futuro no determinado y a la vez obtener apreciación de su valor y no están disponibles para la venta en el curso normal del negocio, para su uso en producción o el suministro de bienes y servicios o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se reconocen a su costo.

Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando:

Es una obligación presente (legal o constructiva) como resultado de un evento pasado, el importe puede ser estimado de forma fiable, Es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos provenientes de la venta de bienes en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de impuestos, devoluciones o descuentos. Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, las viviendas son entregadas al comprador y consecuentemente se transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de las mismas y no mantienen el derecho de disponer de ellas, ni a mantener un control sobre las mismas.

Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo que se conocen.

Costos Financieros

Los costos financieros están compuestos por gastos de intereses en préstamos o financiamiento.

3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El saldo de la cuenta Caja - Bancos al 31 de diciembre es el siguiente:

	2013	2012
Caja	1360	
Bancos	64.295	48.658
TOTAL	65.655	48.658

El saldo de la cuenta banco al 31 de diciembre del 2013, incluye US$62.018 en Caixa Bank del exterior.

4.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo de las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

		2013	2012
Deudores Comerciales - Clientes		23.333	-
Compañías Relacionadas:			
Vive en Ecuador SL.	(A)	1.660.350	1.944.693
Compañías Constructoras (Denyelg S.A.)		97.976	75.486
Anticipo a Proveedores	(B)	199.559	7.182.296
Otras Cuentas por Cobrar:			
Retenciones Judiciales		15.763	2.567
Empleados		6.649	-
Total		2.003.630	9.205.042

(A) El saldo de la cuenta al 31 de diciembre del 2013, corresponde a valores depositados por compradores de vivienda en esta compañía relacionada, de acuerdo al convenio de comercialización celebrado entre Vive Ecuador SL y Promaga del Ecuador. El saldo no genera interés ni tiene fecha de vencimiento.

(B) Saldo corresponde a entregas efectuadas a la compañía Denyelg S. A. por concepto de construcción de la obra.

5.- PROPIEDADES Y EQUIPOS - Neto

El movimiento de Propiedades y Equipos durante los años 2013 y 2012 fueron los siguientes:

	Saldo al 31-Dic-2012	Adiciones	Saldo a 31-Dic.-2013
Maquinarias y Equipos	9.082	3.070	12.152
Muebles & Enseres	27.546	-	27.546
Equipos de Computo	21.743	18.808	40.551
Vehículos	48.020	-	48.020
Propiedades de Inversión	3.160.208	-	3.160.208
Obras en Curso		10.586.178	10.586.178
Otros	5.804	-	5.804
Total propiedades y Equipos-Costo	3.272.403	10.608.056	13.880.469
(-) Depreciación Acumulada	(32.907)	(17.613)	(50.520)
)Total Propiedades y Equipos-Neto	**3.239.495**	**10.590.443**	**13.829.949**

NOTA 6.- DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2013, el saldo de la cuenta derechos fiduciarios corresponde a los desembolsos realizados por la Compañía por concepto de pago a proveedores del Fideicomiso mercantil inmobiliario Promaga Andalucía primera fase por las construcciones realizadas en los predios del Fideicomiso. Estos valores serán reembolsados a Promaga S.A.. Estos saldos no generan intereses y no tiene fecha de vencimiento.

NOTA 7.- OBLIGACIONES BANCARIAS

El saldo de la cuenta corresponde a un préstamo hipotecario, obtenido con el Banco Bolivariano a una tasa de interés 9,6% y con vencimiento agosto 4 del 2014. La compañía entrego en garantía diez lotes de equipamiento vendibles, con un área total de 49.948,86 m2 ubicados en la zona 1 y 2 del macrolote B-1.

NOTA 8.- ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de la cuenta es como sigue:

	2013	2012
Poinchart Limited	405.633	96.948
Proveedores Varios	379.257	43.129
Visa Bankard	4	-
Sobregiros bancarios	211	-
Utilización de fondos del exterior	62.018	43.129
	847.123	183.206

NOTA 9.- OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre del 2013 es el siguiente:

		2013	2012
Cuentas por pagar Accionistas	(A)	5.943.438	5.943.399
Reserva de Inmuebles	(B)	7.988,471	4.704.823
		13.931.909	10.648.222

(A) El saldo de la cuenta corresponde a valores por pagar al principal accionistas por concepto de prestamos recibidos. Estos prestamos no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

(B) El saldo corresponde a valores entregados por clientes por convenios de reserva para reserva de inmuebles (venta).

NOTA 10.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre del 2013 es como sigue:

	2013	2012
Sueldos por pagar	8.878	-
Aportes al IESS	3.169	-
Beneficios sociales	19.487	-
15% participacion de trabajadores	2.598	-
	34.132	-

NOTA 11 - PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Emitido – Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 el capital emitido consiste en 1.000.000 de acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US$ 1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

	Año 2013			Año 2012		
ACCIONISTAS	No. Acciones	Capital US$ dólares	% de Participación	No. Acciones	Capital US$ dólares	% de Participación
Promaga S.A.U.	78	78	0.01%	78	78.00	0.01%
Gavira Gómez Manuel	999.922	999.922	99.99%	999.922	999.922	99.99%
TOTAL	**1.000.000**	**1.000.000**	**100%**	**1.000.000**	**1.000.000**	**100%**

Reserva Legal – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal, hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social de la Compañía. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o para cubrir pérdidas.

Reserva por Valuación – Representa la diferencia neta entre el valor en libros y el valor del avaluó del terreno, determinado por un perito registrado en la Superintendencia de compañías. El saldo acreedor de esta cuenta puede ser utilizado para aumento de capital y absorber pérdidas, y no podrá distribuirse entre los socios como dividendos.

Utilidades Acumuladas – El saldo de la cuenta incluye ajustes en utilidades retenidas en el ejercicio 2009 US$ 4.799.741 y US$ 4.858.806, resultantes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Incluye también, ajustes de inventarios y cuentas por cobrar por US$ 1.029.824 efectuada en diciembre 31 del 2010 sobre cifras de años anteriores

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF´s – Resulta de registrar los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF completas. Este saldo solo puede ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico

concluido, si las hubiera. Absorber perdidas; y, puede ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de las compañías.
En caso de existir un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados del último ejercicio económico.

12.- IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte: y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

El gasto por impuesto a la renta se registra como una deducción de las utilidades disponibles. Hasta el 31 de diciembre del 2013 debe provisionarse el 22% de las utilidades del periodo, 13% son reinvertidas por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente, según el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus reformas.

El anticipo de impuesto a la renta para el ejercicio 2014 será igual a la aplicación de la formula dispuesta en el art. 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y art. 76 del Reglamento de Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno, la empresa puede amortizar las pérdidas fiscales con las utilidades que obtuvieron dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que la amortización exceda del 25% de las utilidades obtenidas.

Al 31 de diciembre de del 2013, la compañía mantenía pendiente de declarar Retenciones en la Fuente e impuesto al valor agregado de mayo a diciembre.

NOTA 13 – OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Reserva para Jubilación Patronal e Indemnización

El Código de Trabajo de la República del Ecuador, establece el derecho de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados y trabajadores que hayan cumplido un tiempo de servicio de entre 20 y 25 años en una misma institución. En adición, el Código del Trabajo establece la Obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los trabajadores con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine por desahucio. Al 31 de diciembre del 2013, la compañía no ha realizado los cálculos de jubilación.

NOTA 14 – Control sobre Precios de Transferencia

Mediante Decreto 2430 de diciembre 31 del 2004, el Servicio de Rentas Internas, establece normas que deben observar para los precios de transferencia entre partes relacionadas para la aplicación del principio de plena competencia. Según lo dispuesto en la Resolución No. NAC-DGER2006-161 dispuso a las Compañías elaborar un informe sobre precios de transferencias que debe presentarse dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración del Impuesto a la Renta.

Mediante la resolución No. NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicadas en el Registro Oficial No. 324; reformada por la Resolución NAC-DGERCGC13-00011 del 24 de enero del 2013, modifico las condiciones para la presentación del anexo e informe integral de Precios de Transferencia así: Los contribuyentes que realicen operaciones con relacionadas por un monto acumulado superior a los US$ 3.000.000,00 deben presentar al SRI el anexo de Precios de Transferencia; y, si las operaciones superan los US$ 6.000.000,00, se debe presentar el informe de Integral de Precios de Transferencia. La Compañía no está obligada a presentar los informes antes indicado, debido a que no cumple con los requisitos antes indicados.

Nota 15 – Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos

La Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavados de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Primer Suplemento del RO. No. 352 del 30 de diciembre del 2010, determino la obligación de informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos en el art. 3 de la Ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros las personas naturales y jurídicas sea de la construcción o de la inversión e intermediación inmobiliaria. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2013-0013 dispuso que los sujetos que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria, construcción deban presentar hasta el 15 de julio del 2014, a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) los reportes requeridos en la Ley. La compañía no está inmersa en esta Ley.

16.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Agosto del 2015), la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SC-INC-DNASD-14-0126 del 15 de Abril de 2014 declaro la intervención de la Compañía por estar incursa en las causales de intervención segunda y tercera del artículo 354 de la Ley de Compañías, de acuerdo a las conclusiones emitidas en los informes de control No. SC.ICI.DAI.G.14.046 del 22 enero del 2014.

La Superintendencia de Compañías por motivos de observaciones a inspección que no se presentaron, Intervención que fue levantada mediante Oficio No. SCVS-SG-2015-1456-OF del 7 de Julio de 2015, luego de esto con fecha 23 de Abril de 2015, se emite Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-15-0001145, declarándola disuelta por encontrarse incursa en la causal de disolución prevista en el numeral 12 del Art. 361 de la Ley de Compañías y se dispone que, ejecutadas las formalidades prescritas, la Compañía inicie el proceso de liquidación, designando como liquidador al Ab. Armando Arce Cepeda, cuyo nombramiento fue inscrito en el Registro Mercantil el 5 de mayo del 2015. Adicionalmente se dispone que, durante el proceso de liquidación, en todos los actos y contratos en los que intervenga la compañía, se agreguen después de su nombre las palabras en "LIQUIDACION".

A la fecha de este informe, está en proceso de regularización mediante la entrega de información al ente regulador, lo cual regularizaría el estatus de Disolución y no se conoce la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros, o que pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Harold Vinueza
Representante Legal

Eco. Pedro Roman Barrezueta
Contador General

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de Diciembre del 2013

1	**ACTIVO**	**0.00**	
101	ACTIVO CORRIENTE	0.00	
10101	EFECTIVO	0.00	
1010101	CAJAS	0.00	
101010101	CAJAS CHICAS	0.00	
10101010101	CC ADMINISTRATIVA	60.00	
10101010102	CC GERENCIA	500.00	
10101010103	CC COMERCIAL	300.00	
10101010106	CAJA CHICA OBRAS	500.00	
		==========	
	TOTAL CAJAS CHICAS		**1,360.00** ✓
		==========	
	TOTAL CAJAS		**1,360.00**
1010102	BANCOS	0.00	
101010201	BANCO LOCALES	0.00	
10101020101	BOLIVARIANO	663.58	
10101020104	PICHINCHA	791.74	
10101020105	DEL AUSTRO	821.65	
		==========	
	TOTAL BANCO LOCALES		**2,276.97**
101010202	BANCOS DEL EXTERIOR	0.00	
10101020201	CAIXABANK S.A.	62,018.23	
		==========	
	TOTAL BANCOS DEL EXTERIOR		**62,018.23**
		==========	
	TOTAL BANCOS		**64,295.20**
		==========	
	TOTAL EFECTIVO 1010205		**65,655.20** ✓
10102	ACTIVOS FINANCIEROS	0.00	
1010205	DCTO.Y CTA.COB. CLIE.NO RELAC.	0.00	
101020501	COMPRAÑIAS CONSTRUCTORAS	97,975.74	
101020503	FPAPF GTOS.LEGALES ESCRITURAS	6,332.35	
101020504	FPAPF DIFERENCIA VIVIENDA CLIENTES	17,000.95	
		==========	
	TOTAL DCTO.Y CTA.COB. CLIE.NO RELAC.		**121,309.04** ✓
1010206	DCTO.Y CTA.COB.CLIE. RELAC.	0.00	
101020602	VIVE EN ECUADOR S.L.	1,660,349.77	
		==========	
	TOTAL DCTO.Y CTA.COB.CLIE. RELAC.		**1,660,349.77** ✓
1010208	OTRAS CTAS. POR COBRAR	0.00	
101020801	LOCALES	0.00	
10102080101	BANCOS	15,763.43	
10102080103	PRESTAMOS EMPLEADOS	5,029.90	

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de Diciembre del 2013

10102080104	ANTICIPO PROVEEDORES	199,558.86	
10102080105	ANTICIPOS A TRABAJADORES	1,618.82	
	TOTAL LOCALES		221,971.01
	TOTAL OTRAS CTAS. POR COBRAR		221,971.01
	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS		2,003,629.82
10105	POR IMPUESTOS CORRIENTES	0.00	
1010501	CT A/F EMPRESA (IVA)	12.00	
	TOTAL POR IMPUESTOS CORRIENTES		12.00
10107	OTROS ACTIVOS CORRIENTES	0.00	
1010701	DEPOSITOS EN GARANTIA	0.00	
101070101	ARRIENDOS	8,600.00	
	TOTAL DEPOSITOS EN GARANTIA		8,600.00
	TOTAL OTROS ACTIVOS CORRIENTES		8,600.00
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE		2,077,897.02
102	ACTIVO NO CORRIENTE	0.00	
10201	PROP., PLANTA Y EQUIPOS	0.00	
1020105	MUEBLES Y ENSERES	27,545.79	
1020106	MAQUINARIA Y EQUIPO	12,151.82	
1020108	EQUIPOS DE COMPUTACION	40,551.35	
1020109	VEHICULOS, EQ.TRANSP. Y OTROS	48,019.82	
1020110	OTRAS PROP., PLANT. Y EQUIPOS	5,803.58	
1020112	(-) DEPRECIACION ACUMULADA	0.00	
102011201	(-) CONTENEDOR DE OFICINA	2,369.68	
102011202	(-) MUEBLES Y ENSERES	15,108.42	
102011203	(-) EQUIPOS DE COMPUTO	11,334.56	
102011204	(-) EQUIPOS DE OFICINA	2,144.25	
102011205	(-) EQUIPOS DE COMUNICACION	782.78	
102011206	(-) DE VEHICULOS	18,694.54	
102011207	(-) MAQUINARIA Y EQUIPOS	85.58	
	TOTAL (-) DEPRECIACION ACUMULADA		50,519.81
	TOTAL PROP., PLANTA Y EQUIPOS		83,552.55
10202	PROPIEDADES DE INVERSION	0.00	
1020201	TERRENOS	3,160,208.25	

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de Diciembre del 2013

	TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION		3,160,208.25
10206	ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	0.00	
1020601	ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HAS	0.00	
102060101	DERECHOS FIDUCIARIOS	0.00	
10206010101	FID. PROMAGA ANDALUCIA PRIMERA	572,983.58	
	TOTAL DERECHOS FIDUCIARIOS		572,983.58
	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDC		572,983.58
1020603	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	0.00	
102060301	ANDALUCIA - OBRAS EN CONSTRUCCION	0.00	
10206030101	TERRENOS	2,538,701.05	
10206030102	INSFRAESTRUCTURA - RELLENO	558,019.50	
10206030103	CONSTRUCCION VIVIENDA	457,454.70	
10206030104	GASTOS GENERADOS DEL PROYECTO	7,032,012.83	
	TOTAL ANDALUCIA - OBRAS EN CONSTRU		10,586,188.08
	TOTAL DOCUMENTOS Y CUENTAS POR CO		10,586,188.08
	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIE		11,159,171.66
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		14,402,932.46
	TOTAL ACTIVO		16,480,829.48
2	PASIVO	0.00	
201	PASIVO CORRIENTE	0.00	
20103	PROVEEDORES	0.00	
2010302	DEL EXTERIOR	405,633.04	
201030202	POINTCHART LIMITED	405,633.04	
	TOTAL PROVEEDORES		405,633.04
20104	OBLIG.INST.FINANCIERAS	0.00	
2010401	LOCALES	0.00	
201040102	VISA BANKARD - BANCO BOLIVARIANO	4.36	
201040103	BANCO BOLIVARIANO	324,168.79	
201040104	SOBREGIROS CONTRATOS	210.63	
	TOTAL LOCALES		324,383.78
	TOTAL OBLIG.INST.FINANCIERAS		324,383.78
20105	PROVISIONES	0.00	
2010501	LOCALES	0.00	

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de Diciembre del 2013

201050101	PROVEEDORES VARIOS	379,256.99	
	TOTAL LOCALES		**379,256.99**
	TOTAL PROVISIONES		**379,256.99**
20107	OTRAS OBLIGACIONES EMITIDAS	0.00	
2010701	ADMINISTRACION TRIBUTARIA	0.00	
201070101	RETENCIONES EN LA FUENTE (AIR)	0.00	
20107010101	RET FTE 1% POR PAGAR	3,569.91	
20107010102	RET FTE 2% POR PAGAR	3,652.72	
20107010103	RET FTE 8% POR PAGAR	3,531.73	
20107010104	RET FTE 10% POR PAGAR	1,440.00	
	TOTAL RETENCIONES EN LA FUENTE (AI		**12,194.36**
201070102	RETENCIONES DEL IVA	0.00	
20107010201	30% IVA POR PAGAR	6,918.08	
20107010202	70% RETENC FTE IVA POR PAGAR	3,136.36	
20107010203	100% RET FTE IVA POR PAGAR	2,424.13	
	TOTAL RETENCIONES DEL IVA		**12,478.57**
201070104	IMPTO. RTA. REAL.DEPENDENCIA	115.15	
201070105	IVA COBRADO	304.16	
	TOTAL ADMINISTRACION TRIBUTARIA		**25,092.24**
2010703	OBLIGACIONES IESS	0.00	
201070301	APORTE SEGURO SOCIAL	3,169.09	
	TOTAL OBLIGACIONES IESS		**3,169.09**
2010704	BENEF.DE LEY EMPLEADOS	0.00	
201070401	SUELDOS POR PAGAR	8,877.53	
201070402	DECIMO TERCER SUELDO	1,885.02	
201070403	DECIMO CUARTO SUELDO	4,222.23	
201070404	VACACIONES	13,380.19	
	TOTAL BENEF.DE LEY EMPLEADOS		**28,364.97**
2010705	PARTC.TRAB.POR PAGAR EJER.	2,597.82	
	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES EMITIDAS		**59,224.12**
20110	ANTICIPOS DE CLIENTES	0.00	
2011001	PREVENTAS	0.00	
201100101	RESERVA DE VIVIENDA	2,100.00	
201100102	ENTRADA DE VIVIENDA	0.00	
20110010201	ANDALUCIA	0.00	

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de Diciembre del 2013

2011001020101	ZONA 1	305,406.57	
2011001020102	ZONA 2	32,278.23	
2011001020103	ZONA 3	32,398.43	
2011001020104	ZONA 4	206,069.05	
2011001020106	ZONA 6	219,062.96	
2011001020107	ZONA 7	135,174.72	
2011001020108	ZONA 8	500.00	
2011001020113	ZONA 13	41,807.26	
2011001020114	ZONA 14	72,810.28	
2011001020115	ZONA 15	509,898.53	
2011001020199	PREVENTAS ESPAÑA	6,160,556.53	
	TOTAL ANDALUCIA		**7,715,962.56**
	TOTAL ENTRADA DE VIVIENDA		**7,715,962.56**
	TOTAL PREVENTAS		**7,718,062.56**
2011002	VALORES POR CONFIRMAR	0.00	
201100201	DPC BOLIVARIANO	9,843.57	
201100202	DPC BANCO DE GUAYAQUIL	2,067.02	
201100203	DPC BANCO DEL PACIFICO	36,780.63	
201100204	DPC BANCO PICHINCHA	133,799.71	
201100205	DPC BANCO DEL AUSTRO	51,405.37	
	TOTAL VALORES POR CONFIRMAR		**233,896.30**
2011003	DESESTIMIENTOS	36,511.84	
20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	0.00	
2011301	ORIGEN Y USO DE FDOS.DEL EXT. POR IDE	62,018.23	
	TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES		**62,018.23**
	TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES		**7,988,470.70**
	TOTAL PASIVO CORRIENTE		**9,218,986.86**
202	PASIVO NO CORRIENTE	0.00	
20204	CTAS.PAGAR DIVR.RELAC.	0.00	
2020402	DEL EXTERIOR	0.00	
202040201	PROMAGA SAU - GAVIRA MANUEL	5,752,863.26	
202040202	GAVIRA GOMEZ MANUEL	190,575.00	
	TOTAL DEL EXTERIOR		**5,943,438.26**
	TOTAL CTAS.PAGAR DIVR.RELAC.		**5,943,438.26**

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de Diciembre del 2013

	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		5,943,438.26
	TOTAL PASIVO		15,162,425.12
3	PATRIMONIO NETO	0.00	
301	CAPITAL	0.00	
30101	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	1,000,000.00	
	TOTAL CAPITAL		1,000,000.00
304	RESERVAS	0.00	
30401	RESERVA LEGAL	88.90	
	TOTAL RESERVAS		88.90
305	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0.00	
30501	SUP.ACT.FINAN.DISP.PARA VTA	819,803.09	
	TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES		819,803.09
306	RESULTADOS ACUMULADOS		0.00
30601	GANANCIAS ACUMULADAS	10,178.83	
30602	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	-117,708.33	
30603	RESULTADOS ACUM.ADOP.NIIF		-393,958.13
	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS		-501,487.63
	TOTAL PATRIMONIO NETO		1,318,404.36
	RESULTADO DEL EJERCICIO		0.00
	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO + RESULTAD		16,480,829.48

HAROLD VITAL VINUEZA GONZALEZ
Gerente General

ECO. PEDRO D. ROMAN BARREZUETA
Contador General
Reg.: 0.24895

ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES

Al 31 de Diciembre del 2013

4	**INGRESOS**	**0.00**	
441	INGRESOS ACT.ORDINARIAS	0.00	
44106	INTERESES	0.00	
4410601	INVERSIONES FINANCIERAS	578.17	
		==========	
	TOTAL INTERESES		**578.17**
44108	O.I. DE ACT.ORDINARIAS	0.00	
4410801	ING. DESESTIMIENTOS	21,501.88	
		==========	
	TOTAL O.I. DE ACT.ORDINARIAS		**21,501.88**
		==========	
	TOTAL INGRESOS ACT.ORDINARIAS		**22,080.05**
443	OTROS INGRESOS	0.00	
44305	OTRAS RENTAS	20.00	
		==========	
	TOTAL OTROS INGRESOS		**20.00**
		==========	
	TOTAL INGRESOS		**22,100.05**
5	**EGRESOS**	**0.00**	
552	GASTOS	0.00	
55201	GASTOS DE VENTAS	0.00	
5520111	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	0.00	
552011199	OTROS NO DEDUCIBLES	950.00	
		==========	
	TOTAL PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD		**950.00**
		==========	
	TOTAL GASTOS DE VENTAS		**950.00**
55203	GASTOS FINANCIEROS	0.00	
5520304	MULTAS	4,285.39	
5520305	OTROS GASTOS FINANCIEROS	2,076.91	
5520399	OTROS GASTOS NO DEDUCIBLES	344.87	
		==========	
	TOTAL GASTOS FINANCIEROS		**6,707.17**
	TOTAL GASTOS		**7,657.17**
		==========	
		==========	
	TOTAL EGRESOS		**7,657.17**
	UTILIDAD BRUTA	14,442.88	
	UTILIDAD BRUTA ANTES DE IMP DE PT	14,442.88	

HAROLD VITAL VINUEZA GONZALEZ
Gerente General

ECO. PEDRO D. ROMAN BARREZUETA
Contador General
Reg.: 0.24895