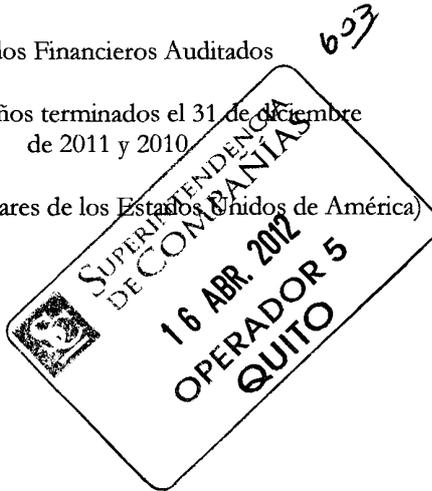


**PROMOTORA INMOBILIARIA
PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.**

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre
de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los socios de:

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Quito – Ecuador, abril 09 de 2012

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA., que comprende el balance general al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y de los estados conexos de resultados, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

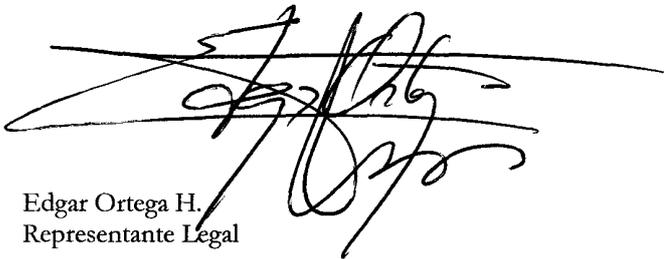
Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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 expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

ASSURANCE & SERVICES
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 00603



Edgar Ortega H.
Representante Legal



PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	US\$	312.576	112.526
Cuentas por cobrar, neto de estimación de provisión para cuentas de dudoso cobro de US\$ 793 en el 2010 (Nota 5)		94.475	85.365
Pagos anticipados (Nota 6)		45.225	43.757
Inventarios (Nota 7)		<u>4.281.865</u>	<u>3.043.669</u>
Total activos circulantes		<u>4.734.141</u>	<u>3.285.316</u>
Activos no circulantes			
Gastos pre operativos, neto de amortización de gastos de inversión		<u>16.263</u>	<u>21.759</u>
Total activos no circulantes		<u>16.263</u>	<u>21.759</u>
Total Activos	US\$	<u><u>4.750.403</u></u>	<u><u>3.307.075</u></u>

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Pasivos y Patrimonio de los Socios</u>		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pasivos circulantes			
Proveedores	US\$	61.343	12.511
Obligaciones fiscales		6.013	2.943
Obligaciones financieras (Nota 8)		450.000	0
Obligaciones sociales		791	5.387
Otras cuentas por pagar		<u>3.213</u>	<u>1.946</u>
Total pasivos circulantes		<u>521.360</u>	<u>22.787</u>
Pasivos a largo plazo			
Obligaciones financieras (Nota 8)		1.400.000	1.400.000
Cuentas por pagar a socios (Nota 3)		41.004	539.004
Anticipo de clientes (Nota 9)		<u>1.296.147</u>	<u>318.368</u>
Total pasivos a largo plazo		<u>2.737.151</u>	<u>2.257.372</u>
Total pasivos	US\$	<u>3.258.510</u>	<u>2.280.159</u>
Patrimonio de los socios			
Capital - participaciones de US\$ 1 cada una 360,000 suscritas y pagadas en el 2011 y 2010 (Nota 10)		360.000	360.000
Aporte futuras capitalizaciones (Nota 10)		1.550.400	1.000.400
Resultados acumulados		<u>(418.507)</u>	<u>(333.484)</u>
Total patrimonio de los socios	US\$	<u>1.491.893</u>	<u>1.026.916</u>
Total pasivos y patrimonio de los socios	US\$	<u>4.750.403</u>	<u>3.307.075</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Estado de Pérdidas y Ganancias

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos operativos			
Ingresos operacionales	US\$	586.417	1.111.248
Otros Ingresos		10.869	2.521
Costos de ventas		<u>635.109</u>	<u>1.289.446</u>
Pérdida Bruta		<u>(37.823)</u>	<u>(175.677)</u>
Gastos operacionales			
Gastos administrativos		<u>37.150</u>	<u>26.854</u>
Pérdida en operación		<u>(74.973)</u>	<u>(202.531)</u>
Otros gastos			
Gastos financieros		1.425	6.524
Otros		<u>8.626</u>	<u>3.398</u>
Total otros gastos		<u>10.050</u>	<u>9.922</u>
Pérdida del ejercicio	US\$	<u>(85.023)</u>	<u>(212.453)</u>
Pérdida neta por acción	US\$	<u><u>(0,24)</u></u>	<u><u>(0,59)</u></u>

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Socios

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	20.000	337.000	(121.031)	235.969
Aumento de capital	340.000	(340.000)	0	0
Aportes para futuras capitalizaciones	0	1.003.400	0	1.003.400
Pérdida del ejercicio	0	0	(212.453)	(212.453)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	360.000	1.000.400	(333.484)	1.026.916
Aportes para futuras capitalizaciones	0	550.000	0	550.000
Pérdida del ejercicio	0	0	(85.023)	(85.023)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	360.000	1.550.400	(418.507)	1.491.893

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>Años terminados el</u>	
		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	US\$		
Efectivo recibido de clientes		1.555.086	1.220.738
Efectivo pagado a proveedores, empleados		(1.869.171)	(640.780)
Otros ingresos (egresos), neto		<u>12.135</u>	<u>(7.401)</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>(301.950)</u>	<u>572.557</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento			
Obligaciones financieras		450.000	(227.268)
Cuentas por pagar a socios		<u>52.000</u>	<u>(308.596)</u>
Efectivo neto (utilizado) / provisto en las actividades de financiamiento		<u>502.000</u>	<u>(535.864)</u>
Incremento neta del efectivo y equivalentes de efectivo		200.050	36.693
Efectivo y equivalentes al inicio del año		<u>112.526</u>	<u>75.833</u>
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 4)	US\$	<u><u>312.575</u></u>	<u><u>112.526</u></u>
Conciliación de la pérdida neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación			
Pérdida del ejercicio		<u>(85.023)</u>	<u>(212.453)</u>
Ajustes:			
Provisión cuentas de dudoso cobro		0	793
Amortización		5496,11	5.496
Cambios netos en activos y pasivos:			
Clientes		(9.110)	29.743
Anticipo a proveedores		(1.469)	(23.324)
Inventarios		(1.238.196)	698.856
Proveedores		48.832	(11.610)
Otros cuentas por pagar		1.266	1.107
Obligaciones fiscales		3.070	646
Obligaciones sociales		(4.596)	3.555
Anticipos clientes		<u>977.779</u>	<u>79.747</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u><u>(301.950)</u></u>	<u><u>572.557</u></u>

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 13 de abril de 2007 como compañía limitada, con una duración de 4 años, su domicilio principal es la ciudad de Quito.

La Compañía tiene como objeto social realizar por cuenta propia, ajena y/o asociada con terceros, actividades relacionadas con la construcción de edificios, programas de vivienda, carreteras, obras civiles de toda naturaleza, incluyendo construcciones metalmecánicas tales como estructuras metálicas, puentes maquinaria, entre otras. Podrá comercializar terrenos, casas departamentos, maquinarias y materiales para la construcción, ya sea de origen nacional o mediante la importación directa de bienes realizados con la industria de la construcción en general. En tal virtud podrá realizar todos los actos, contratos y actividades directa e indirectamente relacionadas con la industria de la construcción sin restricción alguna.

(2) Principales políticas contables

Base de Presentación.-

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República del Ecuador.

Las NEC's emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC's, se siguen las políticas o prácticas de contabilidad establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, o en su defecto se recomienda que las NIC's, provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se presentan netas de provisión para cuentas de dudoso cobro, éstas representan los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes, cuyos saldos están de acuerdo con las políticas comerciales y las condiciones normales dentro de los negocios, y se esperan recuperar en el corto plazo.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Inventarios

El costo de inventarios comprende el costo de adquisición en dólares.

Los inventarios en proceso y otros activos realizables, incluyen los costos por la compra del terreno, costos por avance de obra, acabados, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, impuestos y tasa, financiamiento y otros costos indirectos, incurridos para la construcción de los inmuebles destinados para su venta.

Los inventarios disponibles se valoran por medio de la absorción de los costos en función de los metros de terreno y área de construcción de cada inmueble.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.-

Los ingresos se reconocen sobre la base de la transferencia de los bienes y sobre la prestación efectiva de los servicios, y los gastos se reconocen por el método de causación.

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC's), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(3) Saldos y transacciones con partes relacionadas.

Durante los años 2011 y 2010, la Compañía presenta los siguientes saldos con partes relacionadas:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por pagar corto plazo		
Socios	676	666
Cuentas por pagar largo plazo		
Socios	<u>41.004</u>	<u>539.004</u>
Total cuentas por pagar con partes relacionadas	<u><u>41.680</u></u>	<u><u>539.670</u></u>

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las cuentas por pagar a socios corresponden a préstamos otorgados por los socios de la Compañía, dicho préstamos no generan intereses ni tienen plazos de vencimientos.

(4) Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la cuenta se conforma por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja	US\$ 300	1.873
Bancos	<u>312.276</u>	<u>110.653</u>
	<u><u>US\$ 312.576</u></u>	<u><u>112.526</u></u>

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(5) Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las cuentas por cobrar se conforman según el siguiente detalle:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Clientes	US\$	35.798	79.345
Otras cuentas por cobrar		59.471	6.813
Provisión para cuentas de dudoso cobro		<u>(793)</u>	<u>(793)</u>
	US\$	<u>94.475</u>	<u>85.365</u>

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010, el movimiento de la provisión de cuentas de dudosa cobrabilidad se presenta a continuación:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año	US\$	<u>(793)</u>	<u>0</u>
Bajas de cuentas por cobrar		0	0
Provisión del año		<u>0</u>	<u>(793)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>(793)</u>	<u>(793)</u>

(6) Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el detalle de pagos anticipados es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuestos anticipados			
Impuesto a la renta	US\$	<u>45.225</u>	<u>43.757</u>
	US\$	<u>45.225</u>	<u>43.757</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(7) Inventarios

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los inventarios se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Construcciones en proceso	US\$	
Terrenos	1.053.026	1.053.026
Construcciones	<u>3.010.855</u>	<u>1.148.562</u>
	<u>4.063.881</u>	<u>2.201.588</u>
Proyectos terminados	<u>217.984</u>	<u>842.081</u>
	<u>US\$ 4.281.865</u>	<u>3.043.669</u>

(8) Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el rubro de cuentas por pagar se halla conformado por:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Porción corto plazo		
Banco Produbanco	US\$ 450,000	0
Porción largo plazo		
Banco Santander Suiza	<u>1,400,000</u>	<u>1,400,000</u>
	<u>US\$ 1,850,000</u>	<u>1,400,000</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(9) Anticipos de clientes

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la cuenta se halla conformada por anticipos recibidos por parte de los clientes para la compra de las casas.

(10) Patrimonio de los socios

Capital

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 13 de abril de 2007. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 su capital se encuentra conformado por 360,000 participaciones de US\$ 1 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los aportes para futuras capitalizaciones, constituyen aportes efectuados por los socios de la Compañía para el cumplimiento de las obligaciones de Promoandaluz. Los saldos presentados al 31 de diciembre de 2011 y 2010 ascienden a US\$ 1,550,400 y 1,000,400 respectivamente.

(11) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

En el Suplemento de Registro Oficial N° 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

- a) En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1 (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.
- b) Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destinen a la adquisición de activos de riesgo, material vegetativo, plántula y todo insumo vegetal par la producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.
- c) Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al COPCI, las personas naturales y sociedades indivisas obligadas a llevar contabilidad, pagaran el anticipo del Impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva.
- d) Exonera del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los periodos fiscales en los que no perciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y silvicultura, con etapa de crecimiento superior a un año.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- e) Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a las implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.
- f) Los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales y que se encuentren en paraíso fiscales son deducibles y que no se sujetan a retención en la fuente.
- g) Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtenga los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.
- h) Están exonerados del Impuesto a la Renta los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiriera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.
- i) Las sociedades que transfieran por lo menos 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del Impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de Impuesto a la Renta hasta los 5 años calculando el interés, siempre que la acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la Renta en el mes siguiente.

(12) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2011 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.