

**MOORE STEPHENS AUDITORES
CIA. LTDA.**

157726

Av. Amazonas 477 y Roca, Of.701
Telefax: +(593 2) 2551 811 / 2503 839 / 2221 719
P.O.Box: 17- 03- 1437
e-mail: info@mse.com.ec
www.moorestephens.com.ec
Quito

Av. Luis Orrantia y Justino Cornejo
Edif. Torres Atlas, Piso 9, Of. 2
PBX: +(593 4) 2394 785 / 2394 849
Guayaquil

Quito, 30 de Abril del 2009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Presente.-



De nuestra consideración:

De acuerdo a las disposiciones legales le hago llegar a Ustedes, el informe de Auditoría de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CIA.LTDA.** expediente No. 157726 del período terminado al 31 de Diciembre del 2008.

Sin otro particular por el momento,

Atentamente,
**MOORE STEPHENS
AUDITORES CIA. LTDA.**

A handwritten signature in black ink, appearing to read "María de los Angeles Guijarro".

✕ **María de los Angeles Guijarro**



**PROMOTORA INMOBILIARIA
PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.**

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2008
con Opinión de los Auditores Externos Independientes

**PROMOTORA INMOBILIARIA
PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.**

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

INDICE

Informe de los Auditores Externos Independientes

Estados Financieros Auditados

Balance General

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Signos utilizados

US\$	Dólares de los Estados Unidos de América
NEC	Norma Ecuatoriana de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

**MOORE STEPHENS AUDITORES
CIA. LTDA.**

Av. Amazonas 477 y Roca, Of.701
Telefax: +(593 2) 2551 811 / 2503 839 / 2221 719
P.O.Box: 17- 03- 1437
e-mail: info@mse.com.ec
www.moorestephens.com.ec
Quito

Av. Luis Orrantía y Justino Cornejo
Edif. Torres Atlas, Piso 9, Of. 2
PBX: +(593 4) 2394 785 / 2394 849
Guayaquil

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios de:

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

Hemos auditado el balance general adjunto de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2008, y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.

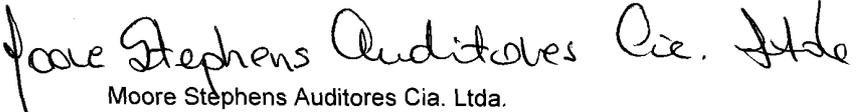
Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2008, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2008, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril 17 del 2009
Quito, Ecuador


María de los Angeles Guizarro
CPA No. 22.120


Moore Stephens Auditores Cia. Ltda.
RNAE No. 322

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

(Expresado en dólares de los E.U.A)

<u>ACTIVO</u>	<u>Nota</u>	<u>2008</u>
ACTIVOS CORRIENTES		
Caja - bancos		33.924
Cuentas por cobrar		
Anticipo a proveedores		48.147
Otras cuentas por cobrar		1.474
Impuestos anticipados		7.341
Inventarios		
Inventarios en proceso	4	2.610.194
Otros activos realizables	5	417.412
Total activo corriente		3.118.492
ACTIVO DIFERIDO - neto		32.881
TOTAL ACTIVOS		3.151.373
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	6	1.442.086
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</u>		
PASIVO CORRIENTE		
Proveedores		110.827
Obligaciones fiscales		9.229
Obligaciones financieras	7	8.737
Otras cuentas por pagar		184
Total pasivo corriente		128.977
PASIVO LARGO PLAZO		
Obligaciones bancarias	7	1.950.000
Anticipo clientes	8	205.396
Cuentas por pagar Socios	9	510.000
Total pasivo no corriente		2.665.396
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		357.000
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3.151.373
CUENTAS DE ORDEN ACREEDORAS	6	1.442.086

Las notas son parte integrante de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

(Expresado en dólares de los E.U.A)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futura capitalización</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007		20.000		(5.148)	14.852
Transferencia a activos preoperacionales				5.148	5.148
Incremento aportes para futuras capitalizaciones	10		337.000		337.000
Saldos al 31 de diciembre del 2008		20.000	337.000		357.000

Las notas son parte integrante de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(Expresado en dólares de EUA)

	<u>2008</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION	
Efectivo provisto por anticipo de clientes	130.678
Efectivo utilizado en proveedores	(83.263)
Efectivo utilizado en otros	(3.347)
	<hr/>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>44.068</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	
Efectivo utilizado en inventarios en proceso	(1.219.618)
Efectivo utilizado en activos pre operacionales	(27.733)
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1.247.351)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Efectivo provisto por obligaciones financieras - neto	558.737
Efectivo provisto por Socios	610.000
	<hr/>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>1.168.737</u>
DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO	(34.546)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	68.470
	<hr/>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>33.924</u></u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 (EXPRESADAS EN DOLARES)

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 13 de abril del 2007 como compañía limitada, con una duración de 25 años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

2. OPERACIONES

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 contrucciones metal mecánicas tales como estructuras metálicas, puentes maquinarias, etc: podrá comercializar terrenos, casas departamentos, maquinarias, y materiales para la construcción, ya sea de origen nacional o mediante la importación directa de bienes relacionados 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.

3. POLITICAS CONTABLES

Las políticas contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la gerencia de una empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros individuales han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico,

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses. La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías según Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, se dispone la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012. De acuerdo al cronograma establecido para la aplicación de las NIIF dispuesto en la resolución antes mencionada, la compañía aplicará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, considerando para el efecto como período de transición el año 2011.

b. Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. **PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.**, es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

c. Consistencia de presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un período al siguiente.

d. Período de tiempo

La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa por períodos específicos, normalmente los períodos de tiempo de un ejercicio y otro son iguales es decir de un mes calendario, con la finalidad de poder: establecer comparaciones, realizar análisis sobre los objetivos de producción y para una adecuada toma de decisiones.

e. Inventarios

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

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

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. INVENTARIOS EN PROCESO

El movimiento de construcciones en curso al 31 de diciembre del 2008 fue el siguiente:

	Saldo Inicial	Adiciones	Transferencia al Diferido	Saldo Final
Terrenos				
Terreno costo de adquisición	1.430.000			1.430.000
Otros costos legales y municipales	2.275	22.928		25.203
	1.432.275	22.928		1.455.203
Construcciones				
Construcción casa modelo	67.101	1.156		68.257
Obra de urbanismo		206.470	(207)	206.263
Gastos generales	796	90.870	(2.934)	88.732
Obra gruesa		485.415	(438)	484.977
Albañilería		77.399		77.399
Casas semi terminadas		116.916	(1)	116.915
Instalaciones		112.448		112.448
	67.897	1.090.674	(3.580)	1.154.991
TOTAL	1.500.172	1.113.602	(3.580)	2.610.194

5. OTROS ACTIVOS REALIZABLES

El movimiento en las cuentas de otros activos corrientes al 31 de diciembre del 2008 fue como sigue:

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
Tasas e impuestos		16.151	16.151
Costos indirectos	98.038	91.413	189.451
Promoción y venta	79.223	29.608	108.831
Gastos financieros	19.729	83.250	102.979
Suman	196.990	220.422	417.412

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

6. CUENTAS DE ORDEN

Corresponde a los contratos de promesa de compra – venta de las casas de la **COMPAÑÍA PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.** que al 31 de diciembre del 2008 mantiene un saldo de US \$ 1.442.086.

7. PRESTAMOS BANCARIOS

Al 31 de diciembre del 2008 las obligaciones bancarias se detallan a continuación:

DETALLE	US \$	Interés	Vencimiento
<u>Porción corriente</u>			
Intereses Santander	8.737		
	<u>8.737</u>		
<u>Largo plazo</u>			
Pichincha (a)	550.000	8,92%	13-05-10
Santander Suiza (b)	1.400.000	3,57%	05-11-10
	<u>1.950.000</u>		

- a) Los préstamos con el Banco del Pichincha se encuentran garantizadas con una hipoteca abierta sobre los bienes inmuebles de propiedad de la Compañía.
- b) Las obligaciones con Santander Suiza se encuentran avalizadas por garantías personales de los accionistas.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

8. ANTICIPO CLIENTES

El saldo al 31 de diciembre del 2008 la cuenta anticipos de clientes están compuestos de la siguiente manera:

Comprador	Unidad	Unidad Tipo	Area m2	Precio	Valor Anticipado
Zaldumbide Garaycoa Andrés	Casa A1	T-2A	161,84	112.640	21.336
Monroy Bladimiro	Casa C 4	T-2A	161,84	108.503	2.000
Hauptfeld Anicic Yasenka	Casa A3	T-2A	161,84	102.392	13.112
Chavez Alexei Maximiliano	Casa A1	T-2A	161,84	102.033	23.500
Londoño Cano Martha Lucia	Casa C 1	T-2A	161,84	101.733	15.400
Coba Garcés Marco Aurelio	Casa B7	T-1A	143,57	91.041	5.000
Maichel Thiels John Luis	Casa A 5	T-1A	143,57	91.041	11.000
Jalón Diaz Maria Viviana	Casa B 11	T-1A	116,03	77.545	19.220
Sánchez Mejía Diego Fernando	Casa B 1	T-1A	116,00	77.545	19.300
Ariza Quiroz Samy	Casa B-3	T-1A	116,03	75.674	15.800
Zamora Cuesta Jaime Edison	Casa B 5	T-1A	116,03	75.674	18.044
Calle Luis Alberto	Casa B 6	T-1A	143,57	10.817	30.000
Hidalgo Cristian	Casa B2				8.184
Pérez Juan Carlos	Casa B10				3.500
Total				1.026.638	205.396

9. CUENTAS POR PAGAR SOCIOS

Al 31 de diciembre del 2008, las cuentas por pagar socios originados en el 2007, corresponden a préstamos otorgados por los Socios de la Compañía por un valor de US\$ 510.000, los cuales no generan interés ni tienen plazo de vencimiento.

10. PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a US\$ 20.000 y está constituido por 20.000 participaciones de US\$ 1 cada una.

APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION

Mediante Acta de Junta General de Socios celebrada en julio del 2008, resolvió crear la cuenta aportes para futuras capitalizaciones por un monto de US \$ 337.000, mediante la compensación de pasivos.

11. IMPUESTO A LA RENTA

CONTINGENCIAS

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión del ejercicio 2007 al 2008.

12. PRINCIPALES CONTRATOS

Contrato de servicios profesionales de diseño arquitectónico

Con fecha agosto 15 del 2007 **PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.** contrata a la empresa Prinansa S.A. para la labor profesional de diseño y dirección arquitectónica para el desarrollo de un proyecto de construcción en los terrenos de propiedad de la Compañía, que consiste en la construcción por etapas de aproximadamente de 127 casa unifamiliares, de acuerdo al informe de regulación urbana respectivo.

Los honorarios profesionales por los trabajos encomendados, de diseño y construcción del proyecto será del 25% del costo directo de la obra, pagaderos el 30% a la firma del contrato y el 70% en 34 meses desde la firma del contrato, estimados en \$ 144.101, que se pre liquidaran al final de la obra de acuerdo a los valores reales que se hayan pagado o percibido.

Contrato de servicios profesionales de construcción y administración

En agosto 15 del 2007, **PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.** suscribe el contrato de servicios profesionales de construcción por administración, dirección y coordinación de las distintas tareas técnicas que requiera el proyecto para su desarrollo con la Compañía Prinansa S.A.

El costo total del proyecto será asumido por **Promoandaluz Cia Ltda**, y se entenderá como costo del proyecto todos materiales, subcontratos, pruebas de laboratorio, copias, mobiliario equipamiento y pagos de mano de obra sin incluir la remuneración del superintendente de obra.

El honorario profesional por los trabajos de construcción del proyecto serán del 3,86% del monto total de las ventas del proyecto. De esta cifra se aportaran como préstamo al proyecto sin intereses, el valor de 2,75% de las ventas y se cancelaran la suma equivalente al 1,1% del valor de las ventas, a razón de US \$ 3.700 por mes, por el plazo de 30 meses a partir del inicio de la construcción.

Para fines se ha considerado un valor de honorarios totales de \$ 442.957, calculados sobre una expectativa de ventas totales de US \$ 11.475.573.

El plazo de ejecución del proyecto, se determinará por intercambio de cartas entre las partes, de acuerdo a las etapas que se establezcan de común acuerdo entre las partes y comenzarán a regir desde la fecha del permiso de construcción.

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Como garantía de fiel cumplimiento de este contrato, Promoandaluz autoriza para que utilice como fondo de garantía, los valores retenidos como préstamo sin intereses descrito en la cláusula de honorarios.

Convenio privado para la reestructuración de un proyecto inmobiliario

PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CÍA. LTDA. convino con la Compañía la Hipotecaria Hipoteca S.A. a fin de establecer los mecanismos, aportes y beneficios con los que cada una de ellas participará en el Proyecto inmobiliario y por ende en la sociedad que constituirán.

La Hipoteca realizará su gestión de comercialización de todas las unidades inmobiliarias integrantes del proyecto, hasta su culminación y entrega a satisfacción de cada uno de los clientes compradores de las mismas, y por ella sus honorarios serán equivalentes al tres punto siete por ciento del monto total de las ventas, la totalidad del monto correspondiente, liquidado progresivamente sobre las ventas que se formalicen, entendiéndose para el efecto el momento en el cual los clientes suscriban la promesa de compra venta y siempre que en tal acto cancelen el valor que se determinen para el efecto, se considerarán como préstamo sin intereses, que para efectos de su restitución cuando procediere, requerirá ser facturado por la empresa, por tratarse de un honorario profesional de su origen.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de preparación de nuestro informe 17 de abril del 2009, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.