

CONSMURAL S.A.
Samborondón - Ecuador

Samborondón, Mayo 20 del 2.010

106.461.

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio del presente cúpleme informar que hemos contratado a la firma de Auditores Externos, la compañía **Profesionales y Servicios PROFISER C. LTDA.**, para la auditoría a nuestros estados financieros correspondientes al ejercicio económico 2.009.

Además adjunto **contrato de prestación de servicios e Informe de los Auditores Independientes** de la firma antes mencionada.

Sin otro particular por el momento, me suscribo de ustedes

Atentamente,
p. **CONSMURAL S. A.**



Ing. Roberto Fernández Durán
GERENTE GENERAL



PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

CONSMURAL S. A.

Estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008
e informe de los Auditores Independientes



CONSMURAL S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CONSMURAL S.A.
Guayaquil, Ecuador

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros de **Consmural S.A.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros.

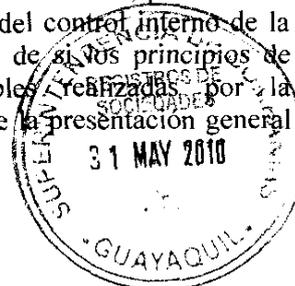
Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las 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 distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

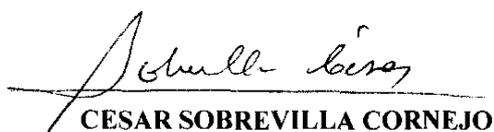


Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoria.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Consumural S.A.** al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

Guayaquil, 9 de abril de 2010

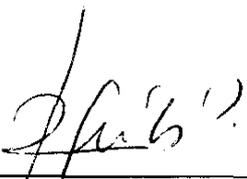


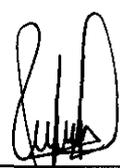
CONSMURAL S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	12.732	70.173
Cuentas por cobrar (Nota 3)	305.037	204.481
Inventarios (Nota 4)	2.451.275	2.456.558
Gastos anticipados	-	389
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>2.769.044</u>	<u>2.731.601</u>
ACTIVO FIJO (Notas 5 y 8)	<u>24.931</u>	<u>29.730</u>
TOTAL ACTIVOS	<u><u>2.793.975</u></u>	<u><u>2.761.331</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	431.768	671.711
Impuestos por pagar (Nota 7)	22.066	7.914
Vencimiento corriente de pasivo a largo plazo (Nota 8 y 5)	9.451	619.128
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>463.285</u>	<u>1.298.753</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 8)	<u>1.155.811</u>	<u>1.138.688</u>
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 9)	800	800
Aporte para futura capitalización (Nota 10)	808.542	-
Reserva legal (Nota 11)	400	400
Reserva especial (Nota 12)	323.068	165.974
Utilidades acumuladas	42.069	156.716
TOTAL PATRIMONIO	<u>1.174.879</u>	<u>323.890</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>2.793.975</u></u>	<u><u>2.761.331</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Fernandez Durán
Gerente General


CPA. Laura Vásquez
Contador General

CONSMURAL S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
VENTAS NETAS (Nota 13)	767.421	5.409.272
COSTO DE VENTAS (Nota 13)	<u>615.757</u>	<u>4.984.705</u>
UTILIDAD BRUTA	<u>151.664</u>	<u>424.567</u>
GASTOS DE OPERACION:		
Administrativos y generales	76.227	79.406
Financieros	10.230	128.104
Depreciación	7.964	6.942
TOTAL	<u>94.421</u>	<u>214.452</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	57.243	210.115
Impuesto a la renta	<u>14.795</u>	<u>53.020</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>42.448</u></u>	<u><u>157.095</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernandez Durán
Gerente General



CPA. Laura Vasquez
Contador General

CONSMURAL S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital Suscrito	Aporte Futura Capitalización	Reservas Legal	Especial	Utilidades Acumuladas
Diciembre 31 de 2007	800		400	66.741	98.854
Apropiación				99.233	(99.233)
Utilidad neta					157.095
Diciembre 31 de 2008	800	-	400	165.974	156.716
Apropiación				157.094	(157.094)
Aporte futura capitalización (Nota 10)		808.542			
Utilidad neta					42.448
Diciembre 31 de 2009	800	808.542	400	323.068	42.069

Ver notas a los estados financieros



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



CPA. Laura Vázquez
Contador General

CONSMURAL S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
Utilidad neta	42.448	157.095
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación		
Depreciación de activos fijos	7.964	6.942
	<u>50.412</u>	<u>164.037</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(100.556)	487.756
Inventarios	5.283	3.131.776
Gastos anticipados	389	(389)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(239.943)	(1.979.108)
Impuestos por pagar	14.152	(14.109)
Pasivos acumulados	-	(153.930)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	<u>(270.263)</u>	<u>1.636.033</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	<u>(3.165)</u>	<u>(2.131)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos del exterior	(809.955)	(380.000)
Préstamos locales	(8.423)	18.720
Partes relacionadas	225.824	(1.263.553)
Aporte para futura capitalización	808.542	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>215.988</u>	<u>(1.624.833)</u>
(DISMINUCION) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(57.441)	9.068
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>70.173</u>	<u>61.105</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>12.732</u></u>	<u><u>70.173</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General


CPA. Laura Vasquez
Contador General

CONSMURAL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituida el 30 de Agosto de 2001 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 13 de Noviembre de ese mismo año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la construcción de la obras de infraestructura urbana y la construcción de Condominios en la Segunda Etapa del Conjunto Residencial Bosques de Castilla, sobre los terrenos de propiedad de la compañía Promotora e Inmobiliaria Investland C.Ltda. situado en el Km 1,5 de la vía a Samborondón.

El programa se contruye en dos etapas, la integraran 23 y 22 edificios de seis departamentos cada uno, con un area minima de construccion de 174 metros cuadrados.

La compañía se encuentra desarrollando un proyecto de oficinas y locales comerciales denominado Samborondón Business Center (SBC), ubicado en el km 1,5 vía La Puntilla Samborondón en terrenos de propiedad de la compañía Propiedades Exclusivas Propex S.A, las obras civiles de construcción del proyecto SBC son subcontratados con compañías constructoras, la misma que realizará la entrega de obra respectiva y garantizará su trabajo a los clientes.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluídas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Reconocimientos de Ingresos

Los ingresos por venta de inmuebles se registran en los resultados del periodo en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador. El costo de la obra vendida se determina en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el area útil vendida.

Inventarios

Las edificaciones se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la terminación de la obra.

Activo Fijo

Està registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, 10 % para muebles y enseres y 20% para vehiculos.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables (Cont.)

Impuesto a la Renta

Impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación para el proceso de conversión e implementación de las (NIIF) a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda.

De acuerdo con esta disposición, la compañía deberá sujetarse a este cambio a partir del 1 de enero de 2011 considerando como período de transición el año 2010, los ajustes que se efectúen al término del periodo de transición el 31 de diciembre de 2010 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2011.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Clientes	156.432	-
Anticipos a proveedores y contratistas	20.846	25.259
Impuesto al Valor Agregado	116.291	154.031
Impuesto a la renta (Nota 7)	10.953	6.613
Otras	515	18.578
TOTAL	<u>305.037</u>	<u>204.481</u>

Nota 4 - Inventarios

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Obras en proceso	14.717.307	14.106.833
Costo de venta	(12.266.032)	(11.650.275)
TOTAL	<u>2.451.275</u>	<u>2.456.558</u>

Nota 5 - Activo Fijo

Los movimientos de activos fijos fueron los siguientes:

	<u>12-31-2008</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2009</u>
Muebles y enseres	565	1.075	1.640
Vehículos	36.099	-	36.099
Equipo de computación	54	2.090	2.144
Sub-total	<u>36.718</u>	<u>3.165</u>	<u>39.883</u>
Depreciación acumulada	(6.988)	(7.964)	(14.952)
TOTAL	<u>29.730</u>	<u>(4.799)</u>	<u>24.931</u>

Nota 5 - Activo Fijo (continuación)

	<u>12-31-2007</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2008</u>
Muebles y enseres	565	-	565
Vehículos	34.022	2.077	36.099
Sub-total	-	54	54
Depreciación acumulada	34.587	2.131	36.718
TOTAL	<u>(46)</u>	<u>(6.942)</u>	<u>(6.988)</u>
	<u>34.541</u>	<u>(4.811)</u>	<u>29.730</u>

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Proveedores y contratistas	18.482	16.285
Anticipos de clientes (*)	5.782	305.447
Otras	407.504	349.979
TOTAL	<u>431.768</u>	<u>671.711</u>

(*) Corresponden a valores recibidos de los clientes, de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta. La disponibilidad de estos valores esta dada por diversas circunstancias que inciden en la continuación o no de la transacción a cualquier fecha.

Nota 7 - Impuestos por Pagar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	8.794	2.817
Impuesto al valor agregado	13.272	5.097
TOTAL	<u>22.066</u>	<u>7.914</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Saldo al inicio del año	(6.613)	3.560
Pagos	-	(3.560)
Anticipo pagado	(15.469)	(31.651)
Retenciones de terceros	(3.666)	(27.982)
Impuesto causado	14.795	53.020
Saldo al final del año	<u>(10.953)</u>	<u>(6.613)</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas.

Nota 8 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Banco Bolivariano		
Préstamo prendario de vehículo, vencimiento en enero de 2011 e interés de 13,25% reajutable	10.297	18.720
Financial Division Group (FD Group Corp - Panamá)	-	809.955
Creditos externos a 3 años plazos con vencimientos hasta enero de 2010 e interes de 10,55%		
Partes Relacionadas		
Transferencia sin intereses ni plazo de vencimiento obligatorio	1.154.965	929.141
Sub-total	<u>1.165.262</u>	<u>1.757.816</u>
Menos: vencimientos corrientes	<u>(9.451)</u>	<u>(619.128)</u>
TOTAL	<u><u>1.155.811</u></u>	<u><u>1.138.688</u></u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
2010		209.547
2011	1.155.811	929.141
TOTAL	<u><u>1.155.811</u></u>	<u><u>1.138.688</u></u>

Nota 9 - Capital Suscrito

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1 de valor nominal unitario.

Nota 10 - Aporte para Futura Capitalización

La Junta General de Accionistas celebrada el 12 de noviembre de 2009, autorizó a la administración de la compañía a realizar gestiones para conseguir la aportación de capital para el emprendimiento de nuevos proyectos.

En diciembre 24 de 2009 se recibió la transferencia en efectivo de \$808.541,50 del inversionista TRADE DIRECT INTERNATIONAL INC.

Nota 11 - Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 12 - Reserva Especial

Representa utilidades apropiadas a disposicion de los accionistas.

Nota 13 - Ventas y Costo de Ventas

	Ventas		Costo de Ventas	
	2.009	2.008	2.009	2.008
Urbanización Bosques de Castilla	554.167	4.300.325	469.380	3.977.801
Samborondon Business Center	143.229	1.092.304	119.596	999.458
Otros	70.025	16.643	26.781	7.446
	<u>767.421</u>	<u>5.409.272</u>	<u>615.757</u>	<u>4.984.705</u>

Nota 14 - Eventos Posteriores

A la fecha de emisión de este informe, no se produjeron eventos importantes que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros
