

**CONSMURAL S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

*Exp: 106461*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas	7

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

---

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de  
CONSMURAL S.A.**

#### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSMURAL S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2010, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

#### **Responsabilidades de la administración por los estados financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

#### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos 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 la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
**AUDITORES INDEPENDIENTES**

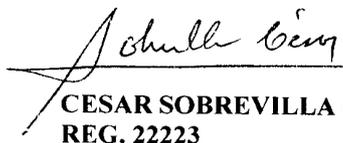
---

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSMURAL S.A.** al 31 de diciembre de 2010, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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

  
**CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**REG. 22223**

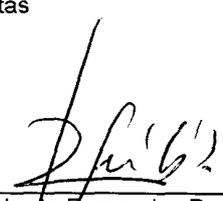
**20 de abril de 2011**  
**Guayaquil – Ecuador**

**CONSMURAL S. A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		8.299	12.732
Cuentas por cobrar	3	264.918	305.037
Inventarios	4	2.550.823	2.451.275
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>2.824.040</u>	<u>2.769.044</u>
MOBILIARIO Y EQUIPO	5	16.832	24.931
TOTAL ACTIVOS		<u><u>2.840.872</u></u>	<u><u>2.793.975</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	6	2.667	24.264
Impuestos por pagar	7	11.788	22.066
Vencimiento corriente de pasivo a largo plazo	8	846	9.451
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>15.301</u>	<u>55.781</u>
PASIVO A LARGO PLAZO	8	<u>1.717.865</u>	<u>1.563.315</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	9	800	800
Aporte de accionistas para futura capitalizacion	10	808.542	808.542
Reserva legal	11	400	400
Reserva especial	12	365.517	323.068
(Pérdida) utilidad del año		(67.553)	42.069
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.107.706</u>	<u>1.174.879</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u><u>2.840.872</u></u>	<u><u>2.793.975</u></u>

Ver notas

  
Ing. Roberto Fernandez Durán  
Gerente General

  
CPA. Laura Vasquez  
Contadora General

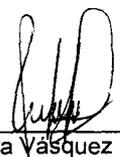
**CONSMURAL S. A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
VENTAS	13	15.837	767.421
COSTO DE VENTAS	13	13.414	615.757
UTILIDAD BRUTA		<u>2.423</u>	<u>151.664</u>
GASTOS DE OPERACION:			
Honorarios de terceros		20.353	59.147
Impuestos y contribuciones		6.703	6.899
Depreciación	5	8.099	7.964
Financieros		5.866	10.230
Otros gastos		11.271	10.181
TOTAL		<u>52.292</u>	<u>94.421</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(49.869)	57.243
Impuesto a la renta	7	<u>17.305</u>	<u>14.795</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO		<u>(67.174)</u>	<u>42.448</u>

Ver notas

  
169  
Ing. Roberto Fernández Durán  
Gerente General

  
CPA. Laura Vásquez  
Contadora General

**CONSMURAL S. A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital Suscrito	Aporte de accionistas para futura capitalización	Reservas		Utilidad del año
			Legal	Especial	
1 de enero de 2009	800	-	400	165.974	156.716
Apropiación				157.094	(157.094)
Aporte futura capitalización (Nota 10)		808.542			
Utilidad del año					42.448
31 de diciembre de 2009	<u>800</u>	<u>808.542</u>	<u>400</u>	<u>323.068</u>	<u>42.069</u>
Apropiación				42.448	(42.448)
Pérdida del año					(67.174)
31 de diciembre de 2010	<u><u>800</u></u>	<u><u>808.542</u></u>	<u><u>400</u></u>	<u><u>365.517</u></u>	<u><u>(67.553)</u></u>

Ver notas

167

  
Ing. Roberto Fernández Durán  
Gerente General

  
CPA. Laura Vásquez  
Contadora General

**CONSMURAL S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>			
(Pérdida) utilidad del año		(67.174)	42.448
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado) proveniente de actividades de operación			
Depreciación	5	8.099	7.964
		<u>(59.075)</u>	<u>50.412</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>			
(Aumento) disminución:			
Cuentas por cobrar		40.120	(100.556)
Inventarios		(99.548)	5.283
Gastos anticipados		-	389
Aumento (disminución):			
Cuentas por pagar		(21.597)	(297.468)
Impuestos por pagar		(10.278)	14.152
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación		<u>(150.378)</u>	<u>(327.788)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>			
Adiciones de mobiliario y equipo		<u>-</u>	<u>(3.165)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Préstamos del exterior		-	(809.955)
Cancelación de préstamos locales		(9.451)	(8.423)
Préstamos de compañías relacionadas		155.396	283.349
Aportes de accionistas para futura capitalización		-	808.542
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación:		<u>145.945</u>	<u>273.513</u>
(DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO		(4.433)	(57.441)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>12.732</u>	<u>70.173</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>8.299</u>	<u>12.732</u>

Ver notas

  
Ing. Roberto Fernandez Durán  
Gerente General

  
CPA. Laura Vasquez  
Contadora General

## **CONSMURAL S. A.**

### **NOTAS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 - Información General**

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 domicilio social se encuentra en Guayaquil y 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.

#### **2 - Resumen de Principales Políticas Contables**

##### **Bases de preparación**

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañía del Ecuador. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrian diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrian ser significativas.

##### **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 período de transición el 31 de diciembre de 2010 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2011.

Las principales políticas contables utilizadas por la compañía se resumen a continuación:

##### **Inventarios**

Las edificaciones se determinan en base al costo de construcción y gastos financieros relativos, hasta la fecha de terminación de las obras

## 2 - Resumen de Principales Políticas Contables (continuación)

### Mobiliario y equipo

Está 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, 5% para edificaciones, 10 % para muebles y enseres, y equipo, 20% para vehículos y 33% para equipos de computación y software.

### Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa de 25% sobre la utilidad gravable aplicable a las utilidades distribuidas.

### Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta de inmuebles se registran en los resultados del período 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.

### Costos y gastos

El costo de la obra vendida se determina en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período mas cercano en el que se conocen.

## 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Clientes	20.455	156.432
Anticipos a proveedores y contratistas	26.111	20.846
Partes relacionadas (Nota 14)	4.000	-
Impuesto al Valor Agregado	127.917	116.291
Impuesto a la renta (Nota 7)	10.953	10.953
Otras	75.481	515
TOTAL	<u>264.918</u>	<u>305.037</u>

## 4 - Inventarios

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Obras en proceso	9.216.393	14.717.307
Costo de ventas	(6.665.570)	(12.266.032)
TOTAL	<u>2.550.823</u>	<u>2.451.275</u>

## 5 - Mobiliario y Equipo

	<u>12-31-2009</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2010</u>
Muebles y enseres	1.640	-	1.640
Vehículos	36.099	-	36.099
Equipo de computación	2.144	-	2.144
Sub-total	39.883	-	39.883
Depreciación acumulada	(14.952)	(8.099)	(23.051)
TOTAL	<u>24.931</u>	<u>(8.099)</u>	<u>16.832</u>

## 5 - Mobiliario y Equipo (Continuación)

	<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	36.718	3.165	39.883
Depreciación acumulada	(6.988)	(7.964)	(14.952)
TOTAL	<u>29.730</u>	<u>(4.799)</u>	<u>24.931</u>

## 6 - Cuentas por Pagar

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Proveedores y contratistas	989	18.482
Anticipos de clientes (*)	1.678	5.782
TOTAL	<u>2.667</u>	<u>24.264</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.

## 7 - Impuestos por Pagar

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Impuesto a la renta	10.170	-
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	659	8.794
Impuesto al valor agregado	959	13.272
TOTAL	<u>11.788</u>	<u>22.066</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Saldo al inicio del año	-	(6.613)
Anticipo pagado	(7.026)	(15.469)
Retenciones de terceros	(108)	(3.666)
Impuesto causado	-	14.795
Anticipo mínimo	17.304	-
Saldo al final del año	<u>10.170</u>	<u>(10.953)</u>

## 8 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Banco Bolivariano		
Préstamo prendario de vehículo, vencimiento en enero de 2011 e interés de 13,25% reajutable	846	10.297
Partes Relacionadas (Nota 14)	1.717.865	1.562.469
Sub-total	<u>1.718.711</u>	<u>1.572.766</u>
Menos: vencimiento corriente	(846)	(9.451)
TOTAL	<u><u>1.717.865</u></u>	<u><u>1.563.315</u></u>

## 9 - Capital Suscrito

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1 de valor nominal unitario.

## 10 - Aporte de Accionistas 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.

## 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.

## 12 - Reserva Especial

Representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

## 13 - Ventas y Costo de Ventas

	<u>Ventas</u>		<u>Costo de Ventas</u>	
	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Urbanización Bosques de Castilla	-	554.167	-	469.380
Samborondon Business Center	15.837	143.229	13.414	119.596
Otros	-	70.025	-	26.781
	<u>15.837</u>	<u>767.421</u>	<u>13.414</u>	<u>615.757</u>

#### 14 - Información a Revelar Sobre Partes Relacionadas

Los saldos al 31 de diciembre son como sigue:

	Cuentas por cobrar	Pasivo a largo plazo	
	2.010	2.010	2.009
Inmoavanti S.A.	4.000	-	-
Urbaland S.A.	-	221.516	158.328
Investland C. Ltda .	-	44.238	44.238
Propex S.A.	-	1.452.111	1.353.735
Roberto Fernandez Durán	-	-	6.168
	<u>4.000</u>	<u>1.717.865</u>	<u>1.562.469</u>

Los saldos con partes relacionadas no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento definida.

#### 15 - Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

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

---