CONSMURAL S. A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
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

Hemos auditado los balances generales de **Consmural S.A.,** al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en 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 selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Consmural S.A.,** al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

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

CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

Guayaquil, 24 de Abril del 2009

CONSMURAL S. A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.008	2.007
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	70.173	61.105
Cuentas por cobrar (Nota 3)	204.481	692.237
Inventarios (Nota 4)	2.456.558	5.588.334
Gastos anticipados	389	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	2.731.601	6.341.676
ACTIVO FIJO (Notas 5)	29.730	34.541
TOTAL ACTIVOS	2.761.331	6.376.217
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota 6)	1.600.852	4.843.513
Impuestos por pagar (Nota 7)	7.914	22.023
Pasivos acumulados (Nota 8)	-	153.930
Vencimiento corriente de pasivo a largo plazo (Nota 9)	619.128	380.000
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	2.227.894	5.399.466
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 9)	209.547	809.955
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 10)	800	800
Reserva legal (Nota 11)	400	400
Reserva especial (Nota 12)	165.974	66.741
Utilidades acumuladas	156.716	98.854
TOTAL PATRIMONIO	323.890	166.795
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	2.761.331	6.376.217

Ver notas a los estados financieros

CONSMURAL S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.008	2.007
VENTAS NETAS	5.409.272	4.734.756
COSTO DE VENTAS	4.984.705	4.308.618
UTILIDAD BRUTA	424.567	426.138
GASTOS DE OPERACION:		
Administrativos y generales	79.406	148.916
Financieros	128.104	120.266
Depreciación	6.942	46
TOTAL	214.452	269.228
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	210.115	156.910
Participaciòn trabajadores	-	23.866
Impuesto a la renta	53.020	33.811
TOTAL	53.020	57.677
UTILIDAD NETA	157.095	99.233

Ver notas a los estados financieros

CONSMURAL S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Suscrito	Reservas		Utilidades Acumuladas
		Legal	Especial	
Diciembre 31 del 2006	800			66.762
Distribución de utilidades		400	66.741	(67.141)
Utilidad neta				99.233
Diciembre 31 del 2007	800	400	66.741	98.854
Distribución de utilidades			99.233	(99.233)
Utilidad neta				157.095
Diciembre 31 del 2008	800	400	165.974	156.716

Ver notas a los estados financieros

CONSMURAL S. A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2.008	2.007
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:		
Utilidad neta	157.095	99.233
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente en actividades de operación		
Depreciación	6.942	46
	164.037	99.279
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	487.756	42.905
Inventarios	3.131.776	(2.280.115)
Gastos anticipados	(389)	374.222
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(3.242.661)	2.536.711
Impuestos por pagar	(14.109)	(6.847)
Pasivos acumulados	(153.930)	123.582
Efectivo neto proveniente en actividades de operación	372.480	889.737
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adiciones de activo fijo	(2.131)	(34.587)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pasivo a largo plazo	(361.280)	(930.262)
AUMENTO (DISMINUCION) NETA DE EFECTIVO	9.068	(75.112)
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	61.105	136.217
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	70.173	61.105

Ver notas a los estados financieros

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituída 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 via a Samborondon.

El programa se contruye en dos etapas, la integraran 45 edificios de seis departamentos cada uno, con un area minima de construccion de 174 metros cuadrados.

La primera etapa de la urbanizacion, esta conformada por 23 condominios y esta terminada. La segunda etapa tendra 22 edificios y se encuentra en construccion.

La compañía se encuentra desarrollando un proyecto de oficinas y locales comerciales denominado Samborondón Business Center (SBC), el cual está 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 de las oficinas o locales comerciales 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 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. 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.)

Participación de Trabajadores

La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre las utilidades impositiva de la compañía.

Impuesto a la Renta

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

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	2.008	2.007
Clientes		
Anticipos a proveedores y contratistas	25.259	98.574
Impuesto al Valor Agregado	154.031	593.148
Impuesto a la renta	6.613	-
Otras	18.578	515
TOTAL	204.481	692.237

Nota 4 - Inventarios

	2.008	2.007
Obras en proceso	14.106.833	12.253.904
Costo de venta	(11.650.275)	(6.665.570)
TOTAL	2.456.558	5.588.334

Nota 5 - Activo Fijo

	12-31-07	Adiciones	12-31-08
Muebles y enseres	565	-	565
Vehículos	34.022	2.077	36.099
Equipos de computación	-	54	54
Sub-total	34.587	2.131	36.718
Depreciación acumulada	(46)	(6.942)	(6.988)
TOTAL	34.541	(4.811)	29.730

	12-31-07
Muebles y enseres	565
Vehículos	34.022
Sub-total	34.587
Depreciación acumulada	(46)
TOTAL	34.541

Nota 6 - Cuentas por Pagar

	2.008	2.007
Proveedores y contratistas	16.285	210.077
Anticipos de clientes (1)	305.447	2.438.915
Compañía relacionada		
Contructora y Urbanizadora Urbaland S.A.	880.974	2.192.694
Promotora e Inmobiliaria Investland C.Ltda.	48.167	-
Otras	349.979	1.827
TOTAL	1.600.852	4.843.513

(1) 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

	2.008	2.007
Impuesto a la Renta	-	3.560
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	2.817	15.866
Impuesto al valor agregado	5.097	2.597
TOTAL	7.914	22.023

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	2.008	2.007
Saldo al inicio del año	3.560	19.220
Pagos	(3.560)	(19.220)
Anticipos	(31.651)	(7.973)
Retenciones de terceros	(27.982)	(22.278)
Impuesto causado	53.020	33.811
Saldo al final del año	(6.613)	3.560

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

Nota 8 - Pasivos Acumulados

	2.008	2.007
Participación trabajadores	-	23.866
Intereses por pagar	-	130.064
TOTAL	-	153.930

Nota 9 - Pasivo a Largo Plazo

	2.008	2.007
Banco Bolivariano		
Préstamo prendario	18.720	-
Financial Division Group (FD Group Corp - Panamá)		
Creditos externos a 3 años plazos con vencimientos del capital en el ultimo pago e intereses trimestrales a la tasa fija de 10,55%	809.955	1.189.955
Sub-total	828.675	1.189.955
Menos: vencimientos corrientes	(619.128)	(380.000)
TOTAL	209.547	809.955

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2.008	2.007
2009	-	609.970
2010	209.547	199.985
TOTAL	209.547	809.955

Los créditos externos devengan intereses durante el periodo de vigencia de los préstamos.

Nota 10 - Capital Suscrito

Está representado por 800 acciones ordinarias de $ 1 de valor nominal unitario.

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 pèrdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 12 - Reserva Especial

Representa utilidades apropiadas a disposicion de los accionistas.

Nota 13- Eventos Posteriores

A la fecha de emision de los estados financieros, no se produjeron eventos importantes que pudieran tener efecto significativo en los estados financieros