



BLUESPRING REAL STATE S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
Al 31 de Diciembre de 2011
E Informe del Auditor Independiente*

INDICE:

- ✦ Informe del Auditor Independiente
- ✦ Balances Generales
- ✦ Estados de Resultados
- ✦ Estados de Cambios en el Patrimonio
- ✦ Estado de Flujos de Efectivo
- ✦ Notas Aclaratorias a los Estados Financieros.

Abreviatura usada:

US \$

-

Dólar estadounidense



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

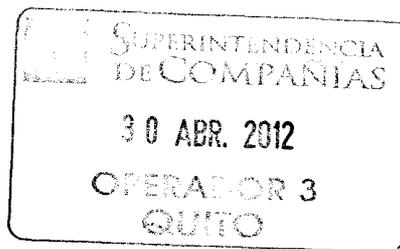
A los Señores Accionistas de BLUESPRING REAL STATE S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de BLUESPRING REAL STATE S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias. Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo fueron preparados de acuerdo con las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales, difieren en ciertos aspectos de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.



Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada 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 si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía 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 Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia 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 nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, excepto por lo que se menciona en el párrafo siguiente, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **BLUESPRING REAL STATE S.A.** al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.



Esta fue nuestra primera auditoria de los estados financieros de **BLUESPRING REAL STATE S.A.** y el alcance de nuestro trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros del año precedente, para permitirnos determinar si los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados han sido aplicados uniformemente.

Asunto de Énfasis

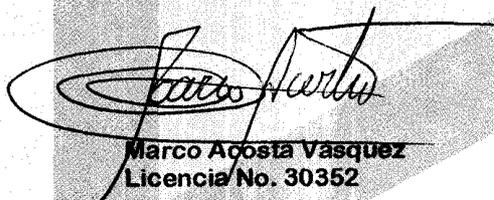
Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

Los estados financieros correspondientes al año terminado al 31 de diciembre de 2011 son los que están siendo ajustados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluirán cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2010. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIFs sobre la información financiera de la Compañía serán registrados en el ejercicio económico 2012.

Quito, Abril 11 de 2012

M.A.E. Auditores

RNAE - 0740


Marco Acosta Vasquez
Licencia No. 30352



BLUESPRINGS REAL ESTATE S.A.
BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en dólares americanos)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y sus equivalentes	3	12.735	206.529
Cuentas y documentos por cobrar	4	289.739	334.486
Otros Activos	5	2.917.189	1.958.909
Total activos corrientes		3.219.663	2.499.925
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, planta y equipo	6	1.792.693	1.792.693
Total activos no corrientes		1.792.693	1.792.693
TOTAL ACTIVOS		5.012.356	4.292.618
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones por pagar a corto plazo	7	3.218.034	2.498.373
Total pasivos corrientes		3.218.034	2.498.373
PATRIMONIO			
Capital Social	8	1.793.493	1.793.493
Reservas		75	52
Resultados Acumulados		677	466
Resultado del Ejercicio		75	235
Total patrimonio		1.794.321	1.794.246
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		5.012.356	4.292.618

Guillermo Sosa
 GERENTE


 Wilson Chávez Arias
 CONTADOR

Las notas adjuntas (1 a 11) forman parte de estos estados financieros

BLUESPRINGS REAL ESTATE S.A.
ESTADOS DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresados en dólares americanos)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos		
Ingresos No Operacionales	2.255	5.818
Total Ingresos	<u>2.255</u>	<u>5.818</u>
Costos y Gastos	<u>2.156</u>	<u>5.505</u>
Gastos Administrativos	2.156	5.505
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	<u>99</u>	<u>313</u>
15% Participación Trabajadores	0	0
Impuesto a la Renta	24	78
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>75</u>	<u>235</u>

Guillermo Sosa
GERENTE


Wilson Chávez Arias
CONTADOR

Las notas adjuntas (1 a 11) forman parte de estos estados financieros

BLUESPRINGS REAL ESTATE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN LA SITUACION PATRIMONIAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

(Expresados en dólares americanos)

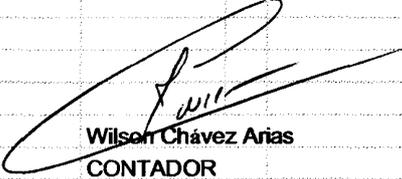
	Capital	Reserva Legal	Utilidades Retenidas	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010	1.793.493	52	466	235	1.794.246
Transferencia resultado ejercicio 2011 a Utilidades Acumuladas			235	-235	0
Reserva Legal		23	-23		0
Utilidad del Ejercicio 2011				75	75
Saldo al 31 de diciembre de 2011	1.793.493	75	678	75	1.794.322

Guillermo Sosa
GERENTE



Wilson Chávez Arias
CONTADOR

Las notas adjuntas (1 a 11) forman parte de estos estados financieros

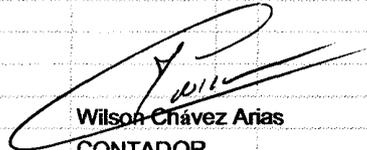
BLUESPRINGS REAL ESTATE S.A.	
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	
AL 31 DE DICIEMBRE 2011	
EN DÓLARES	
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	AÑO 2011
Recibido de clientes	47.003
Pagado a Proveedores y Empleados	-240.798
Valores anticipados	0
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-193.795
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Otros Activos	
Adquisición de Activos Fijos	0
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	0
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Activos a L/p	
Pasivos a L/P	0
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	0
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	-193.795
SALDO INICIAL DE EFECTIVO	206.529
SALDO FINAL DE EFECTIVO	12.735
Guillermo Sosa	
GERENTE	Wilson Chávez Arias
	CONTADOR
Las notas adjuntas (1 a 11) forman parte de estos estados financieros	

BLUESPRINGS REAL ESTATE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE 2011
EN DÓLARES

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL
EFECTIVO NETO RECIBIDO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

	AÑO 2011
Utilidad de Ejercicio	75
(+) Gastos que no generan desembolsos de fondos	24
Flujo neto de Operación	99
Variaciones de Cuentas de Activo y Pasivo Corriente	
Cientes	44.748
Pagos Anticipados	-958.280
Anticipo de Cientes	719.638
EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-193.795

Guillermo Sosa
GERENTE


Wilson Chávez Arias
CONTADOR

Las notas adjuntas (1 a 11) forman parte de estos estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

NOTA 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Objeto Social

El objeto social de la compañía es la compra, promoción, administración, venta, de toda clase de obras civiles, sean viviendas familiares o unifamiliares, edificios ciudadelas, urbanizaciones, conjunto habitacionales, etc.

Para cuyo efecto la compañía queda facultada a adquirir inmuebles y venderlos una vez edificada la obra civil.

La promoción de venta de inmuebles y para el cumplimiento de su objeto la compañía ejerce las siguientes actividades a) administración de condominios b) compraventa de equipos c) proveer de todos los bienes y todo servicio necesario para el desarrollo de las obras civiles

NOTA 2. – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Preparación de los Estados Financieros.-

Los estados financieros han sido preparados con base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en el cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC # 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad

inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Ingresos.-

Los ingresos serán registrados conforme se realice la comercialización de los bienes inmuebles, estos se registran cuando se ejecute el proceso de facturación.

c) Otros Activos.-

Registra los valores cancelados por los bienes y servicios contratados para el proceso de urbanización del terreno propiedad de la empresa, estos valores deberán transferirse al activo realizable una vez concluida la etapa señalada y se constituirán en bienes sujetos de comercialización.

NOTA 3: EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Un resumen del efectivo es como sigue:

CUENTAS	EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	
	2011	2010
	** en dólares **	
Caja	0	3.500
Bancos	12.735	103.029
Inversiones		100.000
TOTAL	12.735	206.529
Fondo Rotativo	0	3500

Caja.- Registra el valor del Fondo Rotativo creado para solventar compras de bienes y servicios que por su naturaleza no pueden ser cancelados mediante el procedimiento normal de pagos.

Bancos - Representa los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes y de ahorros, son el resultado de las operaciones financieras ocurridas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas, un detalle de la conformación de esta cuenta es como sigue:

BANCOS		
CUENTAS	2011	2010
	** en dólares **	
Mutualista Pichincha	333	333
Banco Pichincha Cta. Cte.	11.115	43.920
Banco Pichincha Cta. Integracion	400	400
Banco Promerica	887	58.376
TOTAL	12.735	103.029

NOTA 4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Esta cuenta está conformada por los rubros correspondientes a cuentas por cobrar varias al 31 de diciembre del 2011 como sigue:

CUENTAS	2011	2010
	** en dólares **	
Cuentas y documentos por cobrar	124.444	86.000
Anticipo Proveedores		938
Cobros pendientes Clientes VF	165.294	22.509
Anticipo Proyectos		4.843
Impuestos		220.198
TOTAL	289.739	334.486

NOTA 5.- OTROS ACTIVOS

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2011 registra los valores cancelados por las Obras en ejecución que realiza la empresa para la Urbanización de su terreno ubicado en el sector de Puenbo, esta cuenta está compuesto por los siguientes rubros:

CUENTAS	2011 ** en dólares **	2010
Urbanización en Curso	1.928.895	580.507
Honorarios Profesionales	514.555	1.267.831
Gastos y Costos de Proyecto	422.218	85.899
Costos Financieros	51.521	24.672
TOTAL	2.917.189	1.958.909

Una vez que este proceso de urbanización culmine, se procederá a reclasificar de la cuenta Obras en Proceso a la cuenta del Activo Realizable según lo establece la normativa contable.

NOTA 6.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Esta cuenta está conformada por los siguientes rubros al 31 de diciembre del 2011 como sigue:

CUENTAS	2011 ** en dólares **	2010
ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLES		
Terreno	1.792.693	1.792.693
TOTAL	1.792.693	1.792.693

NOTA 7.- OBLIGACIONES POR PAGAR A CORTO PLAZO

En este rubro se contemplan valores correspondientes a anticipos recibidos, seguros de clientes, obligaciones tributarias y otras cuentas por pagar que mantiene la empresa al 31 de diciembre del 2011.

CUENTAS	2011	2010
	** en dólares **	
Anticipos Clientes	944.902	915.590
Anticipo Clientes Venta Cartera VF	938.517	818.586
Alicuotas Expensas	1.059	
Seguros Clientes	3.121	997
Otras Cuentas por Pagar	976.233	406.909
Obligaciones Bancarias	350.000	350.000
Obligaciones Tributarias	4.202	6.291
TOTAL	3.218.034	2.498.373

NOTA 8.- CAPITAL SOCIAL

El capital de la compañía es de un millón setecientos noventa y tres mil cuatrocientos noventa y tres dólares de los Estados Unidos de América (US 1.793.493,00) dividido en 1.792.493 acciones de 1 dólar cada una, presentándose la conformación del capital como sigue:

ACCIONISTAS	CAPITAL ACTUAL	AUMENTO DE CAPITAL	CAPITAL TOTAL	% PARTICIPACION
MANUEL IGNACIO SOSA JIJON	799	1.792.693	1.793.492	99,99%
GUILLERMO ALBERTO SOSA ANDINO	1	0	1	0,01%
TOTALES	800	1.792.693	1.793.493	100%

NOTA 9.- SITUACIÓN TRIBUTARIA

La Compañía ha registrado la provisión para el pago del impuesto a la Renta anual por el periodo terminado al 31 de diciembre de la siguiente forma:

CONCEPTOS	2011	2010
	** en dólares **	
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones	99	313
(-) 15% Participación laboral en utilidades	0	0
Utilidad después de participaciones	99	313
(-) Ingresos Exentos		
Más/ menos : Otras partidas Conciliatorias		
Base imponible para cálculo Impuesto a la Renta	99	313
(-) 5% Impuesto a la Renta	24	78
Utilidad del Ejercicio	75	235

NOTA 10.- UTILIDADES POR ACCIÓN

La utilidad por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El cálculo de las utilidades por acción se muestra en el siguiente detalle.

DETALLLE	2011	2010
Utilidad Neta del Ejercicio	75	235
Acciones en circulación al inicio del año	121.077	121.077
Acciones en circulación al final del año	121.077	121.077
Promedio ponderado de las acciones	121.077	121.077
Utilidades por acción	0,0006	0,0019

NOTA 11. - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros, 11 de abril de 2012, no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan reportado.

Guillermo Sosa Andino
GERENTE



Wilson Chávez Arias
CONTADOR
MCA CP 16998