CONSTRUCTORA KEOPS S.A.

Quito, 10 de junio de 2010

Señor
SUPERINTENDENTE DE COMPAÑIAS
Presente

En su Despacho.-

De nuestras consideraciones:

Adjunto a la presente sírvase encontrar el Informe de Auditoría Externa por el ejercicio económico 2010, correspondiente a Constructora Keops S.A., realizado por MGI Guerra & Asociados, Auditores Independientes, firma que tiene a su cargo la Auditoría de la empresa.

Atentamente,

CHRISTOPHER KLEIN
GERENTE GENERAL

Dirección: Av. 6 de Diciembre 6695 y Abdón Calderón Muñoz, Tel. 2440161 – 162 – 163

CONSTRUCTORA KEOPS S.A.

Examen de los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2009

mgi
GUERRA & ASOCIADOS
AUDITORES INDEPENDIENTES

Italia 214 y Eloy Alfaro, Quito - Ecuador
Telf.: (593)(2) 255 02 99 - 290 29 88
Fax: (593) (2) 255 45 65
P.O. Box: 17-03-143
www.mgiworld.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Constructora Keops S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **Constructora Keops S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 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.

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 los principios de contabilidad utilizados son apropiados 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.

A Worldwide association of independent
auditing, accounting and consulting firms

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Constructora Keops S.A.-** al 31 de diciembre del 2009, 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 en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009, se emite por separado.

Quito, 26 de marzo del 2010

Guerra & Asociados

Registro en la Superintendencia
de Compañías: 060

BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.
Socio - Licencia Nro. 2408

Constructora Keops S.A.
Balance General
Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	2009	2008
Pasivos Corrientes		
Obligaciones Bancarias (Nota 9)	2'000,000	2'000,000
Cuentas por Pagar (Nota 10)	5'803,559	4'870,986
Pasivos Acumulados (Nota 11)	894	738
Total Pasivos	7'804,453	6'871,724
Patrimonio de los Accionistas		
Capital Social (Nota 14)	861,640	2,000
Reserva Legal	708	455
Reserva Facultativa	2,280	-
Utilidades Acumuladas	2,977	2,977
Utilidad Neta	5,970	2,533
Total Patrimonio de los Accionistas	873,575	7,965
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	8'678,028	6'879,689

Constructora Keops S.A.
Estado de Resultados
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2009 y 2008
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	2009	2008
Ingresos y Costos		
Ventas, netas	2'848,644	3,748
Costo de Ventas	(2'818,048)	(1,432)
Utilidad Bruta	30,596	2,317
Otros Ingresos (Egresos):		
Varios	1,495	1,061
Total Otros Ingresos, Neto	1,495	1,061
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta	32,091	3,377
Menos:		
Participación a trabajadores(Nota12)	(4,814)	-
Impuesto a la Renta (Nota 13)	(21,307)	(844)
Total	(26,121)	(844)
Utilidad Neta	5,970	2,533

Las notas adjuntas de 1 a 16 son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Keops S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Utilidades Retenidas	Utilidad Neta	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2007	2,000	146	-	1,312	1,974	5,432
Apropiación Reserva Legal	-	309	-	-	(309)	-
Transferencia	-	-	-	1,665	(1,665)	-
Utilidad Neta	-	-	-	-	2,533	2,533
Saldos al 31 de diciembre del 2008	2,000	455	-	2,977	2,533	7,965
Aumento de Capital	859,640	-	-	-	-	859,640
Apropiación Reserva Legal	-	253		-	(253)	-
Apropiación Reserva Facultativa	-	-	2,280	-	(2,280)	-
Utilidad Neta	-	-	-	-	5,970	5,970
Saldos al 31 de diciembre del 2009	861,640	708	2,280	2,977	5,970	873,575

Las notas adjuntas de 1 a 16 son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Keops S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2009 y 2008
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	2009	2008
Flujos de Efectivo por las Actividades de Operación:		
Recibo de clientes por ventas	1'327,173	158,998
Pagado a proveedores y empleados	(1'030,845)	(162,016)
Otros ingresos	1,495	17,932
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	297,823	14,914
Flujos de Efectivo por las Actividades de Inversión:		
Adquisición de Activos Fijos	(119,000)	-
Adquisición de Otros Activos (Membresía)	(177,600)	-
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	(296,000)	-
Flujos de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:		
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	-	-
Aumento del Efectivo en Caja y Bancos	1,223	14,914
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos de Efectivo al Inicio del año	19,926	5,012
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos de Efectivo al Final del año	21,149	19,926
Conciliación de la Utilidad Neta del Ejercicio Neto Proveniente de las Actividades de Operación:		
Utilidad Neta	5,970	2,533
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Proveniente de las Actividades de Operación:		
Depreciaciones	14,545	16,666
Participación Trabajadores	4,814	-
Impuesto a la Renta	21,307	844
Cambios Netos en Activos y Pasivos:		
Aumento en Cuentas por Cobrar	(1'521,471)	(282,746)
Disminución (Aumento) en Inventarios	844,743	(1'607,668)
Disminución en otros activos	-	138
Aumento en Cuentas por Pagar	927,759	1'885,079
Aumento en pasivos acumulados	156	68
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	297,823	14,914

Las notas adjuntas de 1 a 16 son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Keops S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Nota 1 – Operaciones

Constructora Keops S.A., es una sociedad anónima, constituida en al República del Ecuador, el 24 de marzo del 2003, cuyo objeto social es:

a) Realización, contratación, estudio, diseño, cálculo, supervisión y fiscalización de todo tipo de obras civiles, sanitarias, hidráulicas, eléctricas, cotizaciones, urbanizaciones y Alcantarillado tanto para el sector público como privado.

b) Construir bodegas, construcciones industriales, viviendas, obras civiles, inmuebles y edificios así como su venta y transferencia de dominio a cualquier título.

c) Compraventa de bienes raíces; administración, arrendamiento de bienes, agenciamiento, corretaje, permuta, anticresis y explotación de bienes inmuebles urbanos y rurales.

d) Importación, exportación, fabricación, transformación, distribución y comercialización de todo tipo de bienes, materia prima, productos elaborados, semielaborados y consumo final, especialmente para actividad de la construcción.

e) Actividad mercantil como comisionistas, intermediaria, mandataria, mandante, agente y representante de Compañías y empresas nacionales y extranjeras. Suscribir acciones, participaciones o derechos en empresas nuevas o existentes, celebrar todos los actos y contratos que se relacione con su razón social.

Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía se encuentra en proceso de construcción del proyecto inmobiliario Balcones de Bellavista.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia de la compañía efectué estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar el valor de ciertas transacciones incluidas en dichos estados financieros.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Para aquellas situaciones específicas que no estén normadas por las NEC, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador recomienda que las NIC provean los lineamientos a seguirse como principios de Contabilidad en Ecuador. A partir del ejercicio fiscal 2011 la Compañía adoptará las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para la preparación de sus estados financieros.

A continuación se resumen las principales políticas contables aplicadas por la Compañía, en la preparación de sus estados financieros, así:

Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar con partes relacionadas se reconocen y registran por las transferencias de efectivo dadas a las mismas.

Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de adquisición, el que no excede el valor de mercado. El costo de los inventarios se determina por el método de costo promedio, excepto por los costos de incursión de mano de obra o de servicios de construcción, que se registran al costo específico de la factura.

Activos Fijos

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo y no alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan.

El costo de los activos fijos se deprecian aplicando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:

Activos Depreciables	Años	Porcentajes de Depreciación
Edificios	20	5
Maquinaria	10	10
Equipos de Oficina	10	10
Equipos y Herramientas	10	10
Equipos de Computación	3	33
Vehículos	5	20

Cuentas por pagar

Los pasivos por compras y otras cuentas por pagar, tienen un plazo de vencimiento de 30 días, excepto con Compañías relacionadas, que no tienen fecha específica de vencimiento, y se registran al costo, por los pagos realizados a nombre de la Compañía.

Nota 3 – Índices de Precios al Consumidor (IPC)

Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor (IPC)

La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores.

El siguiente cuadro representa información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor (IPC) preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC):

Año Terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2006	2.87
2007	3.32
2008	8.83
2009	4.31

Nota 4 – Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del Efectivo en Caja y Bancos al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
Caja	1,405	1,400
Bancos	19,744	18,526
Total	21,149	19,926

Nota 5 – Cuentas por Cobrar

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
Clientes	1'519,805	-
Crédito Tributario	447,355	458,209
Anticipos	31,692	89,074
Otras Cuentas por Cobrar	174,038	125,443
Total	2'172,890	672,725

La Compañía no ha constituido provisión para cuentas incobrables, por no considerarlo necesario.

Nota 6 – Inventarios

El detalle de los Inventarios al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
Materiales de construcción (1)	219,095	253,160
Proyecto Pamplona – Bellavista	4'003,205	2'282,586
Proyecto Quito Tenis	-	3'595,965
Proyecto Normandía	186	186
Total	4'222,486	6'131,897

(1) En el rubro de materiales de construcción está incluido el valor de US$ 9,158 que corresponde a importaciones en tránsito.

Nota 7 – Activos Fijos

El movimiento del Activos Fijos durante los ejercicios económicos 2009 y 2008, es como sigue:

	Saldo Inicial 2007	Adiciones	Saldo Final 2008	Adiciones	Saldo Final 2009
Terrenos	-	-	-	461,075	461,075
Edificios	-	-	-	517,565	517,565
Maquinaria	71,095	-	71,095	-	71,095
Equipos y Herramientas	25,200	-	25,200	-	25,200
Equipos de Oficina y Computación	3,771	-	3,771	-	3,771
Vehículos	35,000	-	35,000	-	35,000
Subtotal	135,066	-	135,066	978,640	1'113,706
Depreciación Acumulada	(63,260)	(16,666)	(79,926)	(14,545)	(94,471)
Total	71,806	(16,666)	55,140	964,095	1'019,235

Nota 8 – Otros Activos

El detalle de los Inventarios al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
Membresía – Club Senior Suites	177,600	-
Edificio Quito Tenis – Montecarlo (1)	1'064,668	-
Total	1'242,268	-

(1) Corresponde al Penthouse y las suites 1 y 2 del Proyecto Quito Tenis, cuyos documentos de propiedad se encuentran en trámites de legalización.

Nota 9 – Obligaciones Bancarias

El detalle de las Obligaciones Bancarias al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
Produbanco Al 31 de diciembre del 2008, préstamo que vencen en julio del 2009, a una tasa de interés del 10%.	-	500,000
EFG Bank Zurich, Al 31 de diciembre del 2009, préstamos que vencen en marzo y noviembre del 2010, respectivamente a una tasa de interés del 9 y 8%.	2'000,000	1'500,000
Total	2'000,000	2'000,000

Nota 10 – Cuentas por Pagar

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
Proveedores	5'648,718	3'675,887
Anticipos Clientes	-	1'178,074
Otros Pasivos	144,272	9,766
Impuestos	5,755	7,259
15% Participación Trabajadores	4,814	-
Total	5'803,559	4'870,986

Nota 11 – Pasivos Acumulados

Representan las provisiones de beneficios sociales: décimo tercero y cuarto sueldos, fondo de reserva y vacaciones. El detalle de los Pasivos Acumulados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
Beneficios sociales	894	738
Total	894	738

Nota 12 – Participación a Trabajadores

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo de la participación de trabajadores, es como sigue:

	2009	2008
Utilidad del año terminado el 31 de diciembre	32,091	3,377
15% participación de trabajadores (1)	4,814	-

(1) Durante el ejercicio económico 2008, la Compañía no mantuvo trabajadores en relación de dependencia, por lo tanto no registró esta provisión requerida por el código laboral.

Nota 13 – Impuesto a la Renta

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta, es como sigue:

	2009	2008
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	32,091	3,377
Menos:		
15% Participación Trabajadores	4,814	-
Más:		
Gastos no deducibles	57,952	-
Base imponible	85,229	3,377
25% Impuesto a la renta	21,307	844
Menos:		
Anticipo Impuesto a la Renta	(26,204)	-
Retenciones en la fuente	(3,998)	(951)
(Crédito tributario)	(8,895)	(107)

Nota 14 – Capital Social

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el capital social suscrito y pagado está constituido por 861,640 acciones ordinarias y nominativas de US$ 1.00 de valor nominal unitario.

Nota 15 – Situación Fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada por parte de las autoridades tributarias desde el año de su constitución en 2003.

De acuerdo con lo establecido en el Articulo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

a) En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;

b) En seis años a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y;

c) En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicada por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2006, de acuerdo con lo indicado en el literal a) anterior, aún no ha prescrito.

Nota 16 – Eventos Subsecuentes

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.