



MGI Guerra & Asociados

AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 9 de Junio del 2009

Señores
Superintendencia de Compañías
Roca 660 y Amazonas
Cuidad.-

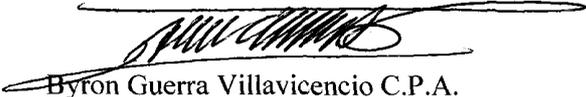


De mis consideraciones:

En cumplimiento con las disposiciones de la Ley de Compañías, adjunto le estamos enviando un ejemplar del informe sobre le examen de los Estados Financieros del ejercicio económico del 2008, de **Constructora Keops S.A.**, realizado por nosotros.

Expediente No. 94517-2003

Atentamente,


Byron Guerra Villavicencio C.P.A.
GERENTE GENERAL

CONSTRUCTORA KEOPS S.A.

**Examen de los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2008 y 2007**



MGI Guerra & Asociados

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Quito, 30 de abril del 2009

- 1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de **Constructora Keops S.A.**, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre esos estados financieros basados en nuestra auditoría.
- 2.- Excepto por lo mencionado en el párrafo tercero, nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las 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 de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
- 3.- Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, no hemos recibido respuesta por parte de los asesores legales de la Compañía respecto de la existencia o no de posibles litigios o contingencias que podrían tener un efecto material sobre la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.
- 4.- En nuestra opinión, excepto por los efectos de ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado si hubiéramos recibido respuesta a lo mencionado en el párrafo tercero, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Constructora Keops S.A.** al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el resultado de su operación, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.

- 5.- Tal como se indica en la Nota 1 y 2 a los estados financieros adjuntos, la Compañía debido a que se encuentra en proceso de construcción y culminación de sus proyectos inmobiliarios no ha realizado ventas aún de los mismos, y toda la inversión realizada es cargada a los inventarios.
- 6.- Tal como se menciona en la Nota 1, a partir del segundo semestre del año 2008 la crisis financiera mundial influyó considerablemente en el deterioro de la economía ecuatoriana, afectando de manera significativa; la baja del precio de exportación del petróleo ecuatoriano, y, el ingreso de remesas de los migrantes agravando el déficit de la balanza comercial no petrolera. El Gobierno Nacional ha emprendido ciertas medidas para enfrentar el impacto de la situación económica que es adversa. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2008, no es posible determinar el efecto del mencionado entorno económico, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la Compañía. En tal sentido, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando dichas circunstancias
- 7.- Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2008, se emite por separado.

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 2008 y 2007
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivo en Caja y Bancos (Nota 4)	19,926	5,012
Cuentas por Cobrar (Nota 5)	672,725	389,979
Inventarios (Nota 6)	<u>6'131,897</u>	<u>4'524,229</u>
Total Activos Corrientes	6'824,548	4'919,220
<u>Activos Fijos</u> (Nota 7)		
Maquinaria	71,095	71,095
Equipos y Herramientas	25,200	25,200
Equipos de Oficina y Computación	3,771	3,771
Vehículos	35,000	35,000
Depreciación Acumulada	<u>(79,926)</u>	<u>(63,260)</u>
Total Activos Fijos, Neto	55,140	71,806
Otros activos	<u>-</u>	<u>138</u>
Total Activos	<u>6'879,688</u>	<u>4,991,164</u>

Las notas adjuntas de 1 a 15 son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Keops S.A.
 Balance General
 Al 31 de Diciembre del 2008 y 2007
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>		
Obligaciones Bancarias (Nota 8)	2'000,000	2'000,000
Cuentas por Pagar (Nota 9)	4'870,986	2'985,062
Pasivos Acumulados (Nota 10)	<u>738</u>	<u>670</u>
Total Pasivos	6'871,724	4'985,732
<u>Patrimonio de los Accionistas</u>		
Capital Social (Nota 13)	2,000	2,000
Reserva Legal	455	146
Utilidades Acumuladas	2,977	1,312
Utilidad Neta	<u>2,533</u>	<u>1,974</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	<u>7,965</u>	<u>5,432</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	<u>6'879,689</u>	<u>4'991,164</u>

Constructora Keops S.A.
Estado de Resultados
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Ingresos y Costos</u>		
Ventas, netas	3,748	36,076
Costo de Ventas	<u>(1,432)</u>	<u>(34,117)</u>
Utilidad Bruta	2,317	1,959
<u>Otros Ingresos (Egresos):</u>		
Varios	<u>1,061</u>	<u>788</u>
Total Otros Ingresos, Neto	<u>1,061</u>	<u>788</u>
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta	3,377	2,747
<u>Menos:</u>		
Participación a trabajadores(Nota11)	-	-
Impuesto a la Renta (Nota 12)	<u>(844)</u>	<u>(773)</u>
Total	<u>(844)</u>	<u>(773)</u>
Utilidad Neta	<u>2,533</u>	<u>1,974</u>

Las notas adjuntas de 1 a 15 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 2008 y 2007
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Utilidad Neta</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2006	<u>2,000</u>	-	-	<u>1,458</u>	<u>3,458</u>
Apropiación Reserva Legal	-	146	-	(146)	-
Transferencia	-	-	1,312	(1,312)	-
Utilidad Neta	-	-	-	<u>1,974</u>	<u>1,974</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	<u>2,000</u>	<u>146</u>	<u>1,312</u>	<u>1,974</u>	<u>5,432</u>
Apropiación Reserva Legal	-	309	-	(309)	-
Transferencia	-	-	1,665	(1,665)	-
Utilidad Neta	-	-	-	<u>2,533</u>	<u>2,533</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>2,000</u>	<u>455</u>	<u>2,977</u>	<u>2,533</u>	<u>7,965</u>

Las notas adjuntas de 1 a 15 son parte integrante de estos estados financieros.

Constructora Keops S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2008 y 2007
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>		
Recibo de clientes por ventas	158,998	36,076
Pagado a proveedores y empleados	(162,016)	(34,172)
Otros ingresos	<u>17,932</u>	<u>1,134</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	14,914	3,038
<u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Inversión:</u>		
Inversiones en Proyectos, Neto	<u>-</u>	<u>(25,034)</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	-	(25,034)
Aumento (Disminución) del Efectivo en Caja y Bancos	14,914	(21,996)
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos de Efectivo al Inicio del año	<u>5,012</u>	<u>27,008</u>
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos de Efectivo al Final del año	<u>19,926</u>	<u>5,012</u>
<u>Conciliación de la Utilidad Neta del Ejercicio Neto Proveniente de las Actividades de Operación:</u>		
Utilidad Neta	2,533	1,974
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Proveniente de las Actividades de Operación:		
Depreciaciones	16,666	-
Impuesto a la Renta	844	773
<u>Cambios Netos en Activos y Pasivos:</u>		
(Aumento) en Cuentas por Cobrar	(282,746)	-
(Aumento) en Inventarios	(1'607,668)	-
Disminución en otros activos	138	346
Aumento en Cuentas por Pagar	1'885,079	-
Aumento (Disminución) en pasivos acumulados	<u>68</u>	<u>(55)</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	<u>14,914</u>	<u>3,038</u>

Las notas adjuntas de 1 a 15 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 2008 y 2007, la Compañía se encuentra en proceso de construcción de los proyectos inmobiliarios Quito Tenis y Balcones de Bellavista.

A partir del segundo semestre del año 2008 la crisis financiera mundial influyó considerablemente en el deterioro de la economía ecuatoriana, afectando de manera significativa; la baja del precio de exportación del petróleo ecuatoriano, y, el ingreso de remesas de los migrantes agravando el déficit de la balanza comercial no petrolera. El Gobierno Nacional ha emprendido ciertas medidas para enfrentar el impacto de la situación económica que es adversa. A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2008, no es posible determinar el efecto del mencionado entorno económico, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la Compañía. En tal sentido, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando dichas circunstancias.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), que se relacionan con la preparación y presentación de los Estados Financieros.

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

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:

<u>Activos Depreciables</u>	<u>Años</u>	<u>Porcentajes de Depreciación</u>
Maquinaria	10	10
Equipos y Herramientas	5	20
Equipos de Oficina	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.

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

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):

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2003	6.07
2004	1.95
2005	3.14
2006	2.87
2007	3.32
2008	8.83

Nota 4 – Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del Efectivo en Caja y Bancos al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Caja	1,400	400
Bancos	<u>18,526</u>	<u>4,612</u>
Total	<u>19,926</u>	<u>5,012</u>

Nota 5 – Cuentas por Cobrar

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Clientes	-	431
Crédito Tributario	458,209	317,787
Anticipos	89,074	5,572
Otras Cuentas por Cobrar	<u>125,443</u>	<u>66,189</u>
Total	<u>672,725</u>	<u>389,979</u>

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

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

Nota 6 – Inventarios

El detalle de los Inventarios al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Materiales de construcción	253,160	104,974
Proyecto Pamplona – Bellavista	2'282,586	1'719,750
Proyecto Quito Tenis	3'595,965	2'699,319
Proyecto Normandía	<u>186</u>	<u>186</u>
Total	<u>6'131,897</u>	<u>4'524,229</u>

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

Nota 7 – Activos Fijos

El movimiento del Activos Fijos durante los ejercicios económicos 2008 y 2007, es como sigue:

	Saldo Inicial <u>2006</u>	<u>Adiciones</u>	Saldo Final <u>2007</u>	<u>Adiciones</u>	Saldo Final <u>2008</u>
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	<u>35,000</u>	<u>-</u>	<u>35,000</u>	<u>-</u>	<u>35,000</u>
Subtotal	135,066	-	135,066	-	135,066
Depreciación Acumulada	<u>(46,302)</u>	<u>(16,958)</u>	<u>(63,260)</u>	<u>(16,666)</u>	<u>(79,926)</u>
Total	<u>88,764</u>	<u>(16,958)</u>	<u>71,806</u>	<u>(16,666)</u>	<u>55,140</u>

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

Nota 8 – Obligaciones Bancarias

El detalle de las Obligaciones Bancarias al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Produbanco</u>		
Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, préstamos que vencen en julio del 2009 y junio del 2008, respectivamente a una tasa de interés del 10%	500,000	500,000
<u>EFG Bank Zurich</u>		
Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, préstamos que vencen en mayo, julio y agosto del 2009 y 2008, respectivamente a una tasa de interés del 11%	<u>1'500,000</u>	<u>1'500,000</u>
Total	<u>2'000,000</u>	<u>2'000,000</u>

Nota 9 – Cuentas por Pagar

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de Diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Proveedores	3'675,887	2'885,744
Anticipos Clientes	1'178,074	85,000
Otros Pasivos	9,766	10,588
Impuestos	<u>7,259</u>	<u>3,730</u>
Total	<u>4'870,986</u>	<u>2'985,062</u>

Nota 10 – Pasivos Acumulados

Representan las provisiones de beneficios sociales: décimo tercero y cuarto sueldos, fondo de reserva y vacaciones.

Nota 11 – Participación a Trabajadores

Durante el ejercicio económico 2008 y 2007, la Compañía no mantuvo trabajadores en relación de dependencia, por lo tanto no registró esta provisión requerida por el código laboral.

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

Nota 12 – 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:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	3,377	2,747
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>-</u>	<u>346</u>
Base imponible	<u>3,377</u>	<u>3,093</u>
25% Impuesto a la renta	844	773
<u>Menos:</u>		
Retenciones en la fuente	<u>(951)</u>	<u>(1,596)</u>
(Crédito tributario)	<u>(107)</u>	<u>(2,270)</u>

Nota 13 – Capital Social

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el capital social suscrito y pagado está constituido por 2,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 de valor nominal unitario.

Nota 14 – 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 Artículo 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.

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

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 15 – 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.
