

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

95992

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

NUMERO DEL REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES 1391747268001

DOMICILIO TRIBUTARIO

MANTA

NOMBRE Y NUMERO DE CEDULA DE
CIUDADANIA DEL REPRESENTANTE LEGAL

EDGAR A. SANTOS CEVALLOS
C.C. 1703835783

NOMBRE Y NUMERO DE REGISTRO UNICO
DE CONTRIBUYENTES DEL CONTADOR

VIVIANA C. VINCES ESTRADA
C.C. 1309903431001



61A076 - 95992

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

**Estados Financieros al 31 de Diciembre del año 2009
Junto con el Informe del Auditor Independiente**

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros:

Balance General Activos

Balance General Pasivo y Patrimonio

Estado de Perdidas y Ganancias

Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

Notas a los Estados Financieros

INFORME DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS Y JUNTA DE DIRECTORES DE INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

Informe sobre los Estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A. (una compañía ecuatoriana) que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre del año 2009 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios del patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas.

Responsabilidad de los Administradores por los Estados Financieros.-

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye, la implementación y mantenimiento de controles internos los mismos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contienen errores importantes causados; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Estos estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Estas bases de preparación son para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Con respecto del cumplimiento por parte de la Compañía, como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, las normas tributarias son tambien responsabilidad de la gerencia de la compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en esta opinión se puedan considerar incumplimiento de las obligaciones de INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A. como agente de retención y percepción del impuesto la renta en el periodo analizado.

En nuestra opinión y basados en nuestros exámenes, los estados financieros examinados adjuntos presentan razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A. al 31 de diciembre del año 2009, y los resultados de las operaciones y los cambios en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

ESCUADERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.
REG. SC-RNAE-611

Guayaquil, Junio 5 del 2010


Eco. Virgilio Escudero O.
Auditor-Socio

ESCUADERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009
(Moneda dólares)**

A C T I V O S

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja Bancos	300,00	
Cuentas por Cobrar Relacionados	200.389,50	
Cuentas por Cobrar Clientes	38.745,30	
Impuestos Anticipados	79.539,87	
Inventarios y Anticipos a Proveedores	<u>3.835.148,11</u>	
Total de Activos Corrientes		4.154.122,78

PROPIEDADES

Muebles y Enseres	12.796,69	
Equipo de Computación	6.882,51	
Otros Activos Fijos	<u>20.400,00</u>	
	40.079,20	
Menos: Dep. Acumulada	<u>9.282,00</u>	
Total Propiedades, Neto		30.797,20

Diferidos

Varios	2.966,32	
Depósitos en Garantía	<u>700,00</u>	3.666,32

Total de Activos 4.188.586,30

(Ver notas a estados financieros)

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009
(Moneda dólares)**

P A S I V O S

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por Pagar Bancos	74.178,01	
Cuentas por Pagar Proveedores	56.801,63	
Obligaciones por Pagar a Bancos	750.000,00	
Compañías Relacionadas	255.597,38	
Otras Cuentas por pagar (ex clientes)	5.893,73	
Anticipo de Clientes	2.815.781,44	
Participación de Trabajadores	1.521,18	
Gastos Acumulados por Pagar	<u>13.080,96</u>	
Total Pasivos Corrientes		3.972.854,33

PASIVO A LARGO PLAZO

Cuentas por Pagar Varios Largo Plazo	<u>210.656,90</u>	
Total Pasivo a Largo Plazo		210.656,90

Total Pasivos 4.183.511,23

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social Suscrito	800,00	
Resultado a Diciembre 31/09	<u>4.275,07</u>	
Total Patrimonio		5.075,07

Total Pasivo y Patrimonio 4.188.586,30

(ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009
(Expresado en dólares)

INGRESOS POR:

Ventas	43.046,99	
Otros Ingresos	<u>50.155,51</u>	
Total Ingresos		93.202,50

EGRESOS.-

Costo de Ventas	43.046,99	
Gastos Administrativos	24.200,76	
Gastos Financieros	5.993,56	
Otros Gastos	<u>9.820,00</u>	
Total Egresos		83.061,31
Resultado a Diciembre 31/09		<u>10.141,19</u>
15% Participación Trabajadores	1.521,18	
25% Impuesto a la Renta	4.344,94	5.866,12
Utilidad Neta del Ejercicio		<u><u>4.275,07</u></u>

(ver notas a estados financieros)

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.
Estado de Cambio en el Patrimonio de Socios
Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2009
Expresado en dólares

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS	UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTERIOR	TOTAL
Saldo Dic-31-2008	800,00	-	-	800,00
Reclasificación	-	-	-	-
Ajuste VPP	-	-	-	-
Pago de Utilidades	-	-	-	-
Resultado del Ejercicio	-	-	4.275,07	4.275,07
Suman	800,00	0,00	4.275,07	5.075,07

(Ver Notas a Estados Financieros)

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2009**

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

Inmobiliaria Konstruirsa S.A., es una compañía que está constituida en la Republica del Ecuador de acuerdo con las leyes y reglamentos del Ecuador, en la ciudad de Manta ante el Notario Cuarto con fecha 5 de Noviembre del año 2007, y su actividad principal es el de promover negocios inmobiliarios.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía decretado en marzo del 2000, mediante el cual el gobierno ecuatoriano fijo como moneda de curso legal del país, el dólar de Estados Unidos de América.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS.-

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, autorizadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas el objetivo de estas normas es definir el tratamiento contable para este fin, y están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de los estados financieros.

ACTIVOS FIJOS.-

Los activos fijos de la empresa, que lo conforman activos no monetarios, están constituidos por equipos, muebles y enseres y otros, los mismos que están registrados al costo de adquisición.

Estos activos fijos se encuentran depreciados por el método de línea recta y basados en la vida útil estimada para estos activos y que de acuerdo a la ley los porcentajes anuales de depreciación son:

Muebles y Enseres	10%
Equipo de Computación	3%

ACTIVIDAD OPERACIONAL.-

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A. en sus contratos de construcción realiza su presupuesto a base de precios unitarios fijos en cada uno de los rubros, con una cláusula de reajuste de precios, los mismos que se incrementaran de acuerdo a las leyes emitidas por el Gobierno

ESCUADERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

Nacional, en lo que se refiere a materiales y mano de obra y que se encuentran relacionados con la actividad de la construcción.

La utilidad bruta en el estado de resultado está determinada por el método de obra terminada, esto es que a medida que se van terminando cada una de las obras contratadas, estas se transfieren al estado de pérdidas y ganancias, de igual manera con los costos que incurren en cada una de las obras que se terminan, esto es para determinar la utilidad o pérdida de las obras terminadas.

Los gastos administrativos, generales, financieros y operacionales son liquidados al final de cada ejercicio contable y luego de esto se determinarán la utilidad, para el cálculo de de la participación de los trabajadores y del impuesto a la renta.

PROPIEDADES: .-

Las propiedades están registradas el precio de costo por adquisición, menos la correspondiente depreciación, todo esto de acuerdo a expresas disposiciones de la Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas.

La Depreciación de los activos fijos se la ha realizado con cargo a las operaciones del año, utilizando el método de línea recta, de acuerdo también con las disposiciones legales en vigencia, informamos que como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independientes revisaron la depreciación de los activos fijos en sus efectos más importantes.

Los saldos al cierre del ejercicio económico del año 2009 son los siguientes:

(Expresado en dólares)

PROPIEDADES	Saldos 2009-12-31
Muebles y Enseres	12.796,69
Equipo Computación	6.882,51
Otros Activos Fijos	20.400,00
	<u>40.079,20</u>
SUMAN	40.079,20
(-) Dep. Acumulada	<u>9.282,00</u>
TOTAL PROPIEDADES, NETO	<u>30.797,20</u>

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del 2009, los valores disponibles que la compañía tenía se desglosan de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Caja Chica Lourdes Delgado	100,00
Cuenta Integración de Capital	200,00
	<u>300,00</u>
Suman	<u>300,00</u>

ESCUADERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

Costo Etapa 1	2.293.507,39	
Costo Etapa 2	512.789,84	
Costo Etapa 3	129.175,74	
Costo Etapa 4	106.315,81	
Costo Etapa 5	164.713,41	
Costo Etapa 6	<u>126.943,90</u>	3.333.446,09
	Suman	<u><u>3.588.483,47</u></u>

ANTICIPOS PROVEEDORES

Esta cuenta esta formada por valores que son entregados a los diversos proveedores y que estos guardan relación con la actividad de la compañía y que al 31 de diciembre del año 2009 se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Anticipos Proveedores Preoperativos	375,66	
Anticipos Proveedores etapa 1	175.597,93	
Anticipos Proveedores etapa 2	58.077,07	
Anticipos Proveedores etapa 3	3.643,99	
Anticipos Proveedores etapa 4	2.989,99	
Anticipos Proveedores etapa 5	2.990,00	
Anticipos Proveedores etapa 6	2.990,00	
	Suman	<u><u>246.664,64</u></u>

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Esta cuenta esta formada por valores a pagar los diversos proveedores y que estos guardan relación con la actividad de la compañía y que al 31 de diciembre del año 2009 se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Ecuatoriana de Obra Cia. Ltda.	24.750,00	
Superl. Cia. Ltda.	11.653,95	
Hamilton Cuenca C.	4.950,00	
Sosvos	4.038,38	
Angel Luzón Pico	1.918,60	
Carlos Páez V.	1.546,23	
Jorge Herrera Menéndez	1.165,29	
Clara Reyna Cedeño	1.163,25	
Legión Elite Cia. Ltda..	1.050,72	
Varios	4.565,21	
	Suman	<u><u>56.801,63</u></u>

OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del 2009, esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

BANCO INTERNACIONAL:

Obligación suscrita en Dic. 18/09 con una Tasa del 9.96% anual y que vence Dic. 13 del 2010 por la suma de	750.000,00
Suman	<u><u>750.000,00</u></u>

CUENTAS POR PAGAR A BANCOS.-

En esta cuenta se registran los valores a pagar por concepto de sobregiros bancarios, al cierre del ejercicio económico estos consisten en:

(Expresado en dólares)

Banco Pichincha Cta. 33789371-04	46.835,40
Banco Internacional Cta. 7000607853	27.342,61
Suman	<u><u>74.178,01</u></u>

CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del año 2009 esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Inmofresh S.A.	255.037,38
Villaventura S.A.	560,00
Suman	<u><u>255.597,38</u></u>

OTRAS CUENTAS POR PAGAR (EX CLIENTES)

Al 31 de diciembre del año 2009 esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Edwin Orellana García	3.100,18
Delia Mieles	1.529,50
Luis Peña Roca	574,00
Vicente Roca Vera	300,00
Denny Zambrano B.	223,05
Cesar Giler D.	100,00
Cruz Loor Briones	67,00

Suman	<u><u>5.893,73</u></u>
-------	------------------------

ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta esta compuesta por los valores anticipados por los clientes varios que reservan viviendas, y que al cierre del ejercicio económico suma la cantidad de U.S\$ 2'815.781.44.

CUENTAS POR PAGAR VARIOS L.P.

Al cierre del ejercicio económico, esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Conservigesa S.A.	131.518,64
Ricardo Fernández de Córdova	39.570,26
Otros	39.568,00

Suman	<u><u>210.656,90</u></u>
-------	--------------------------

RESERVA LEGAL.-

La Ley de Compañías en el Ecuador establece un incremento no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la Compañía, dicha reserva no esta sujeta a distribución alguna excepto en caso de liquidación de la Empresa, pero también puede ser capitalizada, o ser utilizada en caso de pérdidas.

CAPITAL SOCIAL.-

El Capital Social de la Compañía esta compuesto de la siguiente forma:

Capital Social Suscrito y Pagado:

El Capital Social Suscrito y Pagado esta representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, y sus accionistas son los siguientes:

(Expresado en dólares)

Conservigesa S.A.	792,00
Edgar Santos Cevallos	8,00

Suman	<u><u>800,00</u></u>
-------	----------------------

IMPUESTO A LA RENTA

Para el cálculo del Impuesto a la Renta del año terminado al 31 de Diciembre del año 2009, la compañía utilizó la tasa del 25% sobre la utilidad, después de liquidar la participación de los trabajadores.

GASTOS ADMINISTRATIVOS

(Expresado en dólares)

Sueldos y Salarios	3.360,00
--------------------	----------

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

Aporte Patronal	374,64	
Bono Navideño	280,00	
Bono Escolar	181,67	
Fondos de Reserva	280,00	
Vacaciones	140,00	
Secap - Iece	33,60	
Depreciaciones	6.242,75	
Amortizaciones	3.156,58	
Contribuciones	1.242,96	
Donaciones	150,00	
Varios	<u>8.758,56</u>	24.200,76

GASTOS FINANCIEROS.-

Cargos Bancarios	<u>5.993,56</u>	5.993,56
------------------	-----------------	----------

OTROS GASTOS

Gastos no deducibles	7.872,29	
Multas Tributarias e Intereses	<u>1.947,71</u>	9.820,00

Suman

40.014,32

EVENTO SUBSECUENTE.-

Al cierre del informe de Auditoria, esto es en Diciembre 31 del año 2009, en INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A. no se han producido eventos que en la opinión de la administración pudiera ser de consideración o que puedan afectar los estados financieros, no teniendo juicios por obligaciones laborales ni civiles, ni por ningún otro concepto.