ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

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	SANCHEZ MIÑO ANDRES RAMIRO C.C. 1705111761
NOMBRE Y NUMERO DE REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES DEL CONTADOR	VIVIANA C. VINCES ESTRADA C.C. 1309903431001

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre del año 2011 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

Estado de Flujo de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

INFORME DE AUDITORIA

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

Informe sobre los Estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A. (una compañía ecuatoriana) que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre del año 2011 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios del patrimonio de los accionistas y estado de flujo de efectivo 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 también 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 la Compañía 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 la compañía INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A. al 31 de diciembre del año 2011, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

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

Eco. Virgilio Escudero O.
Auditor-Socio

Guayaquil, Abril 27del 2012

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2011
(Moneda dólares)

A C T I V O S

CORRIENTES:	
Caja Bancos	$7.925,46
Cuentas y Doc. Por Cobrar	$98.927,61
Inventarios	$113.836,28
Obras en Proceso	$1.739.306,88
Total de Activos Corrientes	$1.959.996,23
PROPIEDADES, NETO	$22.113,95
DIFERIDOS	$3.220,59
Total de Activos	**$1.985.330,77**

P A S I V O S

CORRIENTE:	
Obligaciones Bancarias	$151.369,50
Cuentas y Doc. Por Pagar	$699.047,82
Anticipo de Clientes	$972.469,56
Total Pasivos Corrientes	$1.822.886,88
NO CORRIENTE	
Cuentas por Pagar	$31.088,90
Total Pasivo no corriente	$31.088,90
PATRIMONIO DE ACCIONISTAS	
Capital Social Suscrito	$800,00
Resultados Anteriores	$34.675,06
Resultado a Diciembre 31/11	$165.230,05
Total Patrimonio	$131.354,99
Total Pasivo y Patrimonio	**$1.985.330,77**

(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 2011
(Expresado en dólares)

INGRESOS POR:	
Ventas Netas	$6.145.444,76
Otros ingresos	$104.080,12
Total Ingresos	**$6.249.524,88**
EGRESOS.-	
Costo de Ventas	$5.991.925,51
Gastos Administrativos	$34.695,25
Gastos Financieros	$8.613,53
Total Egresos	**$6.035.234,29**
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	$214.290,59
Pago de Impuesto Renta	$49.060,54
Utilidad Neta a Diciembre 31/2011	**$165.230,05**

(Ver notas a estados financieros)

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.
Estado de Cambio en el Patrimonio de Socios
Por el Año Terminado al 31 de Diciembre del 2011
Expresado en dólares

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS	TOTAL
Saldo Dic-31-2010	$800,00	-$34.675,06	-$33.875,06
Resultado del Ejercicio	$0,00	$165.230,05	$165.230,05
TOTAL	**$800,00**	**$130.554,99**	**$131.354,99**

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

COMPAÑÍA INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

CONCILIACION TRIBUTARIA
(Expresado en dólares)

UTILIDAD A DICIEMBRE 31 DEL 2011	$214.290,59
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	$5.973,77
(-) AMORTIZACION PERDIDAS	-$15.845,43
UTILIDAD GRAVABLE	**$204.418,93**

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

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

OBJETIVO DE LA COMPAÑIA

La Compañía INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A., es una Compañía Ecuatoriana constituida de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador el dieciocho de Octubre del año dos mil siete, inscrita en el Registro Mercantil el 5 de Noviembre del año dos mil siete, ante el Notario Publico Cuarto del Cantón Manta, Doctor SIMON ZAMBRANO VINCES cuyo actividad principal ha sido la construcción de las casas en la Urbanización Ciudad Jardín, ubicadas en la Vía Circunvalación Km 5 ½ en Montecristi-Manabí.

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	33%

ACTIVIDAD OPERACIONAL.-

La compañía Inmobiliaria Konstruirsa S.A. tiene como actividad principal la de promotor inmobiliario que comercializa las viviendas construidas del proyecto Ciudad Jardín.

La utilidad Bruta en el Estado de Resultados está determinada por el método de ventas de casas terminadas, esto es que a medida que se van vendiendo cada una de las casas, estas se transfieren al estado de pérdidas y ganancias, de igual manera con los costos que incurren en cada una de las casas que se terminan, esto es para determinar la utilidad o perdida 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 calculo 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.

El movimiento de la cuenta propiedades durante el ejercicio económico del año 2011 y los saldos al 31 de Diciembre cònsisten en:

(Expresado en dólares)

PROPIEDADES		**Saldos 31/12/2011**	
Muebles y Enseres		$12.983,09	
Equipos de oficina		$2.165,01	
Caseta Metálica		$20.400,00	
	SUMAN	$35.548,10	
(-) Dep. Acumulada		-$13.434,15	
TOTAL PROPIEDADES, NETO			**$22.113,95**

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del 2011, se registro los valores disponibles que la compañía posee en caja y bancos para el desenvolvimiento de sus actividades, los mismos que se desglosan de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Caja Chica Geanine Pinargote	$100,00	
Bco. Internacional Cta. Cte. 7000607853	$6.265,07	
Bco. Internacional Cta. Cte. 7000603844	$1.360,39	
Cuenta Integración de Capital	$200,00	**$7.925,46**

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al cierre del ejercicio económico en esta cuenta se han registrado valores por cobrar a clientes de la Compañía, los mismos que se desglosan de la siguiente manera:

		(Expresado en dólares)	
Clientes:			
Ligia Rodríguez Molina	$28.900,00		
Emilio Loor Burgos	$28.900,00		
Juan Delgado Zambrano	$2.236,72		
Otros	$256,03	$60.292,75	
(-) Provisión Incobrables	-$175,14	-$175,14	
Partes Relacionadas.-			
Conservigesa	$186,37		
Esteban Sánchez	$20.432,00	$20.618,37	
Otras cuentas por Cobrar			
Karina Antón López	$10.555,13		
Patricia Delgado	$2.605,62		
Seguro Cervantes	$2.589,98		
Maritza Ruperty	$1.576,54		
Otros	$799,77	$18.127,04	**$98.863,02**

INVENTARIOS

Al cierre del ejercicio económico esta cuenta registra los solares que la compañía posee para ser comercializados los mismos que a continuación se detallan:

	(Expresado en dólares)	
Lotes Mz. C	$7.634,96	
Lotes Mz D	$4.581,00	
Lotes Mz. E	$8.021,38	
Lotes Mz. F	$16.203,72	
Lotes Mz G	$2.964,39	
Lotes Mz. H	$1.871,07	
Lotes Mz. I	$4.727,75	
Lotes Mz. J	$4.684,79	
Lotes Mz. K	$11.418,37	
Lotes Mz. L	$16.384,31	
Lotes Mz. M	$35.344,54	**$113.836,28**

IMPUESTOS ANTICIPADOS.-

Esta cuenta al cierre del ejercicio económico esta formada por lo siguiente:

	(Expresado en dólares)
Crédito Tributario (IVA)	$64,59
Suman	$64,59

COSTOS DE CONSTRUCCION.-

Al cierre del ejercicio económico Diciembre 31 del 2011, en esta cuenta se han registrado valores de la inversión en la obra de construcción y valores anticipados por materiales varios, la misma que tienen un saldo de $ 1'739.306.88 y que deberá ser liquidado a la terminación de la obra y una vez vendidas las casas en el estado de pérdidas y ganancias.

GASTOS DIFERIDOS.-

Esta cuenta se desglosa de la siguiente manera al 31 de diciembre del 2011:

	(Expresado en dólares)
Seguros contra incendios y robos	$15.692,21
Licencia para Software	$4.032,00
(-) Amortización	-$16.503,62
Suman	**$3.220,59**

CUENTAS Y OBLIGACIONES POR PAGAR.-

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del 2011, esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

	(Expresado en dólares)
BANCO INTERNACIONAL :	
Obligación numero 710350629 suscrita en Agosto 10/11 con vencimiento en 6/2012 a una tasa del 9.96% anual cuyo saldo al Vencimiento es la suma de:	$150.000,00
Intereses de Obligación	$1.369,50
Suman	$151.369,50

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de Diciembre del año 2011, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Ángel Luzón P.	$40.133,46	
Betty Salazar Mosquera	$10.318,70	
Hegacon Cia. Ltda.	$1.792,62	
Lorgia Espinoza V.	$1.135,03	
Varios	$4.005,98	**$57.385,79**

CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del año 2011 esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Inmofresh S.A.	$454.350,73	
Conservigesa S.A.	$60.000,00	
Transmarina C.A.	$33.358,09	**$547.708,82**

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del año 2011 esta cuenta esta formada por valores a devolver a varios ex clientes y se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Ex Clientes	$46.647,28	
Otras Cuentas por Pagar	$19.834,63	
I.E.S.S.	$60,20	
Participación Trabajadores	$1.521,18	
Sueldos Por Pagar	$7.525,63	
Impuestos por Pagar	$16.526,67	
Clientes por Adiciones	$65,00	**$92.180,59**

ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta esta compuesta por los valores anticipados por los clientes varios que reservan solares y/o viviendas en las diferentes etapas o conjuntos y que al cierre del ejercicio económico, se descomponen de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Conjunto A	$19.710,00	
Conjunto B	$4.905,46	
Conjunto C	$58.212,00	
Conjunto D	$55.760,00	
Conjunto E	$73.180,00	
Conjunto F	$70.848,60	
Conjunto G	$21.740,00	
Conjunto H	$27.320,00	
Conjunto I	$77.170,00	
Conjunto J	$58.990,00	
Conjunto K	$49.105,00	
Conjunto L	$125.974,00	
Conjunto M	$329.554,50	**$972.469,56**

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.	$31.088,90
Suman	**$31.088,90**

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 perdidas.

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 CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS GENERALES S.A.	712
PEROTTI COELLO GIAN SANDRO	8
SANCHEZ DARQUEA MARIO ESTEBAN	80

SUMAN		**800**

IMPUESTO A LA RENTA.- Para él cálculo del Impuesto a la Renta del año terminado al 31 de Diciembre del año 2011, la compañía utilizo la tasa del 24% sobre la utilidad, después de liquidar la participación de los trabajadores.

VENTAS		
VILLAS		
Conjunto C-M	$6.133.622,98	
Otros Ingresos	$11.821,78	$6.145.444,76
COSTOS DE VENTAS		
VILLAS		
Conjunto C-M	$5.620.627,76	
TERRENOS		
Conjunto C-M	$371.297,75	$5.991.925,51

GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Sueldos y Salarios	$3.549,68	
Aporte Patronal	$395,79	
Bono Navideño	$295,77	
Bono Educativo	$286,00	
Fondos de Reserva	$163,31	
Vacaciones	$147,94	
SECAP-IECE	$35,50	
Depreciaciones	$3.813,66	
Amortizaciones	$16.638,88	
Contribuciones	$5.650,22	
Impuestos Municipales	$2.112,00	
Auditorias	$1.223,04	
Otros Gastos	$383,46	**$34.695,25**

GASTOS FINANCIEROS.-

Cargos Bancarios	$1.260,33	
Sobregiro Bancario	$1.379,43	
Intereses y Multas	$459,92	
Otros Gastos	$5.513,85	**$34.621,13**

EVENTO SUBSECUENTE.-

Al cierre del informe de Auditoria, esto es en Diciembre 31 del año 2011, en la Compañía Anónima 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