



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDI.A. SAMANES MZ.122 – V. 9
TEL: 2214700 CEL: (09) 4350453
E-MAIL: roblero_asociados@hotmail.com
GUAYAQUIL – ECUADOR

CONSTRUPRINT S.A.

**Estados Financieros por el año terminado
al 31 de diciembre del 2009
e informe de la Auditoría Externa**



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CONSTRUPRINT S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de la empresa **CONSTRUPRINT S.A.** al 31 de diciembre del 2009 y los estados conexos de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio, y estado de flujo de efectivo del ejercicio en mención. Estos estados son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUPRINT S.A.** al 31 de diciembre del 2009 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Marlene Roblero Saad
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

Federico Armijos Bonilla
Licencia Profesional No. 10713

Abril 21 del 2010



CONSTRUPRINT S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

ACTIVO	US\$
CORRIENTE	
CAJA Y BANCOS	292.577,72
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (Nota B)	1.162.489,13
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Nota C)	84.568,10
INVENTARIOS (Nota D)	178.738,51
GASTOS ANTICIPADOS (Nota E)	113,15
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.718.486,61
DIFERIDO (Nota F)	179,72
OTROS ACTIVOS (Nota G)	323,68
TOTAL DEL ACTIVO	1.718.990,01
PASIVO	
CORRIENTE	
CUENTAS POR PAGAR (Nota H)	85.518,28
BENEF. SOC. Y OBLIG. IESS POR PAGAR (Nota I)	32.290,00
IMPUESTOS POR PAGAR (Nota J)	34.731,31
TOTAL PASIVO CORRIENTE	152.539,59
PASIVO NO CORRIENTE	
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS (Nota K)	1.284.045,20
DIFERIDO (Nota L)	131.456,60
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.415.501,80
TOTAL DEL PASIVO	1.568.041,39
PATRIMONIO NETO (Nota M)	150.948,62
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.718.990,01

Ver notas a los estados financieros



CONSTRUPRINT S.A.
ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	<u>US\$</u>
INGRESOS (Nota N)	
VENTAS	1.483.628,97
OTROS INGRESOS	1.729.398,21
TOTAL INGRESOS	<u>3.213.027,18</u>
EGRESOS	
COSTOS (Nota O)	2.936.387,13
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS (Nota P)	66.807,54
GASTOS DE FINANCIEROS (Nota Q)	7.298,39
OTROS EGRESOS (Nota R)	1.465,45
TOTAL EGRESOS	<u>3.011.958,51</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	201.068,67
(-) PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	30.160,30
(-) 25% IMPUESTO RENTA	43.382,31
UTILIDAD NETA	<u>127.526,06</u>

Ver notas a los estados financieros



CONSTRUPRINT S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	GANANCIAS	TOTAL
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2009	800,00	1.052,87	15.182,90	17.035,77
AJUSTE PATRIMONIAL			6.386,79	6.386,79
UTILIDAD DEL EJERCICIO			201.068,67	201.068,67
PARTICIPACION DE TRABAJADORES			- 30.160,30	- 30.160,30
IMPUESTO A LA RENTA			- 43.382,31	- 43.382,31
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009	800,00	1.052,87	149.095,75	150.948,62

Q



CONSTRUPRINT S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES		1.483.628,97
EFFECTIVOS PAGADOS A PROVEEDORES, Y OTROS		
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR COBRAR	627.255,55	
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	- 4.508,02	
DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	2.911.452,24	
DISMINUCION DE PAGOS ANTICIPADOS	185,05	
DISMINUCION DE DE ACTIVOS FIJOS	32.431,66	
DISMINUCION DE OTROS ACTIVOS	2.213,47	
DISMINUCIÓN DE OBLIG. BANCARIAS C/PLAZO	- 171.752,24	
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR PAGAR	- 33.385,25	
DISMINUCIÓN DE IMPUESTOS POR PAGAR	14.205,60	
DISMINUCION DE BENEF. SOC. Y OBLIG. IESS	- 8.329,28	
DISMINUCION DE PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS	- 2.330.889,06	
DISMINUCIÓN DE PASIVOS DIFERIDOS	- 1.061.327,18	
AJUSTE PATRIMONIAL	6.386,79	
COSTOS	- 1.462.397,23	
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	- 62.946,11	
GASTOS FINANCIEROS	- 7.298,39	
OTROS EGRESOS	- 1.465,45	- 1.578.579,05
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		
OTROS INGRESOS		255.408,31
VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO		<u>160.458,23</u>
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>132.119,49</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>292.577,72</u>



CONSTRUPRINT S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	<u>US\$</u>
FUENTES DE FONDOS	
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR COBRAR	627.255,55
DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	2.911.452,24
DISMINUCIÓN DE PAGOS ANTICIPADOS	185,05
DISMINUCIÓN DE ACTIVO FIJO NETO	36.193,12
DISMINUCIÓN DE ACTIVOS DIFERIDOS	99,97
DISMINUCIÓN DE OTROS ACTIVOS	2.213,47
INCREMENTO DE BENEF. SOC. Y OBLIG. IEISS	29.176,71
INCREMENTO DE IMPUESTOS POR PAGAR	21.831,02
INCREMENTO DE PATRIMONIO	133.912,85
TOTAL FUENTES DE FONDOS	<u>3.762.319,98</u>
APLICACIÓN DE FONDOS	
INCREMENTO DE CAJA Y BANCOS	160.458,23
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	4.508,02
DISMINUCIÓN DE OBLIG. BANCARIAS CORTO PLAZO	171.752,24
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR PAGAR	33.385,25
DISMINUCIÓN DE PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS	2.330.889,06
DISMINUCIÓN DE PASIVO DIFERIDO	1.061.327,18
TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS	<u>3.762.319,98</u>

R



CONSTRUPRINT S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO

	31 de diciembre de	
	2009	2008
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.718.486,61	5.092.413,20
TOTAL PASIVO CORRIENTE	152.539,59	306.669,35
CAPITAL NETO DE TRABAJO	1.565.947,02	4.785.743,85
 CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	- 3.219.796,83	



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2009

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:

1.- Objetivo de la Compañía:

CONSTRUPRINT S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Guayaquil, Dr. S. Ivole Zurita Zambrano, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 27 de abril del 2004. Su capital autorizado es US\$ 1.600,00 y el capital suscrito y pagado es de US\$ 800,00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una. (US\$ 1,00)

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y sus actividades son de compra-venta, alquiler, administración y construcción de bienes inmuebles .

2.- Base de Presentación de los Estados Financieros:

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador, bajo la modalidad de una empresa comercial.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables de empresa que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Como está indicado en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2009, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 1.565.947,02; los resultados del año representan una utilidad de US\$ 127.526,06, después de haber segregado la participación de trabajadores e impuesto a la renta..

A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Inventarios .- El rubro de Inventarios al 31 de diciembre del 2009 se compone de todos los gastos ocasionados por la construcción de viviendas clasificado en Construcciones en Proceso – Costos Directos de Obra – Costos Indirectos – y otros.

Cargos Diferidos.- Está representado por los gastos de constitución, se amortizan al 10% anual.



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2009

NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:
(continuación...)

Reserva Legal.- De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero no puede ser utilizada para absorber pérdidas incurridas.

Participación de Trabajadores.- De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga.

Impuesto a la Renta.- La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 25% sobre la utilidad gravable y se carga a los resultados del año en que se devenga.

Ingresos y gastos.- Se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Q



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2009

NOTA D. INVENTARIOS:

Los inventarios al 31 de diciembre del 2009 están conformados por los gastos realizados en la construcción de las viviendas, clasificados en:

	<u>US\$</u>
<u>INVENTARIOS</u>	
COSTOS DIRECTOS DE OBRA	68.555,71
COSTO INDIRECTOS DE OBRA	20.252,20
OTROS GASTOS	55.591,60
TERRENOS	34.339,00
TOTAL	<u>178.738,51</u>

El estado de construcción de las viviendas fueron debidamente revisados por personal de confianza y debidamente capacitados. Los gastos son controlados mediante el Sistema Contable Computarizado e implementado de acuerdo a las necesidades de la Compañía.

NOTA E. PAGOS ANTICIPADOS:

Con la compañía Unión Compañía Nacional de Seguros S.A. se a contratado la póliza de incendio # 11067 y la póliza de robo y asalto # 11409, vigente desde el 16 de julio del 2009 a 16 de julio del 2010. Valor asegurado US\$30.688,00.

	<u>US\$</u>
SEGUROS	<u>113,15</u>
TOTAL	<u>113,15</u>

Ⓢ



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2009

NOTA F. ACTIVO DIFERIDO:

	<u>US\$</u>
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	525,00
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA	- 345,28
TOTAL	<u>179,72</u>

La compañía amortiza los gastos de constitución al 20% anual.

NOTA G. OTROS ACTIVOS:

	<u>US\$</u>
DEPOSITOS EN GARANTÍA	323,68
TOTAL	<u>323,68</u>

Depósitos en garantía realizados a la Corporación para la Administración Temporal Eléctrica de Guayaquil.

NOTA H. CUENTAS POR PAGAR:

		<u>US\$</u>
FONDO DE GARANTÍA - CONTRATISTAS	1)	28.707,54
PROVEEDORES		261,47
COMPAÑÍAS RELACIONADAS		1.202,92
OTROS		55.346,35
TOTAL		<u>85.518,28</u>

Se refiere a deudas contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios:

- 1) Garantía otorgada por contratistas de la Obra



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2009

NOTA I. BENEF. SOC. Y OBLIG. IESS POR PAGAR:

Se han efectuado retenciones por aportes al IESS y provisiones de los beneficios sociales que al 31 de diciembre del 2009 se han devengado a favor de los empleados y trabajadores de la compañía por un valor de US\$ 32.290,00; e incluye US\$ 30.160,30 por el 15% participación de utilidades a trabajadores del ejercicio económico 2009.

CONCEPTOS	Saldo Ene. 01.09	Aumentos	Disminucio- nes	Saldo Dic.31.09
DÉCIMO TERCER SUELDO	92,43	1.109,16	1.109,16	92,43
DÉCIMO CUARTO SUELDO	166,70	233,00	218,00	181,70
VACACIONES	1.062,58	554,52	0,00	1.617,10
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	906,09	30.160,30	906,09	30.160,30
FONDO DE RESERVA	647,02	647,01	1.294,03	0,00
OBLIGACIONES IESS	238,47	2.861,64	2.861,64	238,47
TOTAL	3.113,29	35.565,63	6.388,92	32.290,00

NOTA J. IMPUESTOS POR PAGAR:

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones del I.V.A., retenciones en la fuente durante el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2009.

CONCEPTOS	Saldo Ene. 01.09	Aumentos	Disminucio- nes	Saldo Dic.31.09
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	1.638,53	2.873,19	3.890,81	620,91
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	1.254,81	6.015,44	7.144,36	125,89
IMPUESTO A LA RENTA COMPAÑIA	0,00	43.382,31	43.382,31	0,00
IVA COBRADO 12%	10.006,95	25.410,00	1.432,44	33.984,51
TOTAL	12.900,29	77.680,94	55.849,92	34.731,31

④



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2009

NOTA K. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS:

Valores entregado a la compañía en calidad de préstamo por Inmobiliare Overseas Group Inc, accionista de la compañía. Al 31 de diciembre del 2009 suman US\$ 1.284.045,20.

NOTA L. PASIVO DIFERIDO:

Corresponden a valores entregados por los clientes para la adquisición de viviendas.

	<u>US\$</u>
<u>ANTICIPOS DE CLIENTES</u>	
CLIENTES CON ABONOS A CUENTA	48.512,21
CLIENTES CON DESEMBOLSOS BANCARIOS	59.775,88
CLIENTE CUOTAS DE ENTRADA / RESERVA	12.500,00
CLIENTES CON CAMBIOS EN CONSTRUCCIÓN	200,00
VARIOS	10.468,51
TOTAL	<u>131.456,60</u>

NOTA M. PATRIMONIO:

Capital Social.-

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2009 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.

Ⓢ



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2009

NOTA M. PATRIMONIO:
(continuación...)

Reserva Legal.-

La Ley de Compañías establece para la constitución de la reserva legal, una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que represente el 50% del capital pagado.

El saldo de esta reserva puede ser capitalizada o destinado a absorber pérdidas incurridas.

La reserva legal supera el 50% del Capital Social, su saldo al 31 de diciembre del 2009 es de US\$ 1.052,87.

Resultados.-

El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2009 representó una utilidad de US\$ 127.526,06 después de 15% participación de trabajadores y del 25% de impuesto a la renta.

NOTA N. INGRESOS:

		<u>US\$</u>
VENTA DE VILLAS	1)	1.483.628,97
OTROS INGRESOS	2)	1.729.398,21
TOTAL		<u>3.213.027,18</u>

1) Corresponde a las ventas de villas localizadas en la Urbanización Terranostra facturadas durante el ejercicio 2009.

2) Corresponde a las ventas de activos y pasivos, remodelación de viviendas, intereses ganados, ventas de materiales e ingresos por venta de materiales.



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2009

NOTA O. COSTOS:

Los Costos Operativos alcanzaron la suma de US\$ 2.936.387,13 representando el 91,39% sobre el total de ingresos.

NOTA P. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS:

Gastos propios generados por la actividad del negocio. Al 31 de diciembre del 2009 sumaron US\$ 66.807,54 , representan el 2,08% del total de ingresos.

NOTA Q. GASTOS FINANCIEROS:

Los gastos financieros alcanzaron a US\$ 7.298,39 y representa el 0,23% sobre el total de ingresos.

NOTA R. OTROS EGRESOS:

Los otros egresos ascienden a US\$ 1.465,45 representando el 0,05% del total de ingresos.

NOTA S. CONTRATO DE COMPRAVENTA DE ACTIVOS Y PASIVOS:

Con fecha 30 de septiembre del 2009, Construprint S.A. transfiere a favor de la compañía Creamax S.A. los activos y pasivos que corresponden a la actividad y giro del negocio. El precio establecido es de US\$2.352.323,22 pagadero en un plazo de 180 días contados a partir de la presente fecha, según consta en el Contrato de Compra-Venta de Activos y Pasivos que firmaron ambas compañías.

NOTA T. ACTIVOS FIJOS:

Al 31 de diciembre del 2009 la compañía no posee activos fijos, los cuales fueron transferidos a favor de la compañía Creamax S.A. Ver nota A.



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2009

NOTA U. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía.

El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Construprint S. A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2009.

NOTA V. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos

Q



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2009

ANEXO A

ACTIVOS FIJOS	SALDOS AL 01/01/2009	AUMENTOS	DISMINUCIÓN	SALDOS AL 12/31/2009
FIJO DEPRECIABLE:				
Equipos de Computación	3.574,32		3.574,32	0,00
Muebles de Oficina	4.986,86		4.986,86	0,00
Equipos de Oficina	4.415,26		4.415,26	0,00
Maquinarias y Equipos	38.087,71		38.087,71	0,00
TOTAL ACTIVO FIJO DEPREC.	51.064,15	0,00	- 51.064,15	0,00
Menos depreciación acumulada	- 14.871,03	- 3.761,46	18.632,49	0,00
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	36.193,12	- 3.761,46	- 32.431,66	0,00