

CONSTRUPRINT S.A.

RUC# 0992347422001

Ave. Carlos Luís Plaza Dañin No.300

Teléfono: 2282882 Fax:2282682

Guayaquil, Julio 6 del 2007

Señores:

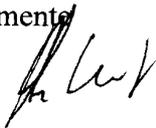
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

Ciudad.-

Adjunto a la presentes sírvase encontrar contrato de Auditoria Externa correspondiente al Ejercicio Económico 2006. Expediente No. 115219.

Agradezco de antemano por la atención prestada.

Atentamente



 **RUBEN CHALELA SAEZ**
GERENTE GENERAL





MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ.122 - V. 9
TLF: 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 2006
e informe de la Auditoría Externa**





DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

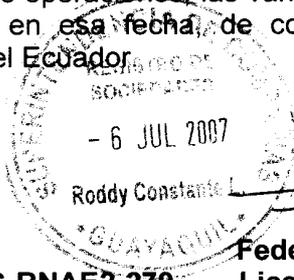
A los Accionistas de
CONSTRUPRINT S.A.
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de la empresa **CONSTRUPRINT S.A.** al 31 de diciembre del 2006 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 2006 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

Julio 03 del 2007



CONSTRUPRINT S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

ACTIVO	US\$
CORRIENTE	
CAJA Y BANCOS	874,834.76
CUENTAS POR COBRAR (Nota B)	3,313,949.55
INVENTARIOS (Nota C)	8,912,038.02
PAGOS ANTICIPADOS (Nota D)	<u>1,079.15</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	13,101,901.48
FIJO NETO (Nota E)	54,795.56
DIFERIDO (Nota F)	384.89
OTROS ACTIVOS (Nota G)	<u>2,537.15</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>13,159,619.08</u>
PASIVO	
CORRIENTE	
DOCUMENTOS POR PAGAR (Nota H)	4,036,236.09
CUENTAS POR PAGAR (Nota I)	2,451,856.96
IMPUESTOS POR PAGAR (Nota J)	<u>12,380.96</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>6,500,474.01</u>
PASIVO NO CORRIENTE (NOTA K)	
CUENTAS POR PAGAR	2,773,957.40
DIFERIDO	<u>3,871,381.57</u>
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>6,645,338.97</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>13,145,812.98</u>
PATRIMONIO NETO (Nota L)	<u>13,806.10</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>13,159,619.08</u> 

Ver notas a los estados financieros



CONSTRUPRINT S.A.
ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

	US\$
INGRESOS (NOTA M)	
VENTAS	2,380,694.44
OTROS INGRESOS	237,758.73
TOTAL INGRESOS	<u>2,618,453.17</u>
EGRESOS	
COSTOS (NOTA N)	2,437,949.33
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS (NOTA O)	162,534.66
OTROS EGRESOS NO OPERACIONALES (NOTA P)	1,453.50
TOTAL EGRESOS	<u>2,601,937.49</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u><u>16,515.68</u></u> 

Ver notas a los estados financieros



CONSTRUPRINT S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	GANANCIAS	TOTAL
SALDO A ENERO 01.2006	800.00			800.00
GANANCIA DEL EJERCICIO			16,515.68	16,515.68
IMPUESTO A LA RENTA			-3,509.58	-3,509.58
RESERVA LEGAL		1,052.87	-1,052.87	0.00
SALDO A DICIEMBRE 31.2006	800.00	1,052.87	11,953.23	13,806.10



CONSTRUPRINT S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
INGRESOS RECIBIDOS DE CLIENTES		2,380,694.44
EFFECTIVOS PAGADOS A PROVEEDORES, Y OTROS		
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR	-1,457,634.81	
INCREMENTO DE INVENTARIOS	-6,175,753.52	
INCREMENTO DE PAGOS ANTICIPADOS	-1,079.15	
INCREMENTO DE ACTIVOS FIJOS	-45,458.21	
INCREMENTO DE DOCUMENTOS POR PAGAR	2,778,236.09	
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR	1,720,612.70	
INCREMENTO DE IMPUESTOS POR PAGAR	1,983.85	
COSTOS	-2,428,419.55	
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	-166,044.24	
OTROS EGRESOS NO OPERACIONALES	<u>-1,453.50</u>	-5,775,010.34
INGRESOS NO OPERACIONALES		
OTROS INGRESOS		237,758.73
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	2,054,817.40	
INCREMENTO DE PASIVO DIFERIDO	<u>1,349,133.49</u>	3,403,950.89
VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO		247,393.72
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>627,441.04</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>874,834.76</u> 



CONSTRUPRINT S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

	<u>US\$</u>
<u>FUENTES DE FONDOS</u>	
DISMINUCIÓN DE ACTIVO DIFERIDO	52.53
INCREMENTO DE DOCUMENTOS POR PAGAR	2,778,236.09
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR	1,720,612.70
INCREMENTO DE IMPUESTOS POR PAGAR	1,983.85
INCREMENTO DE CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	2,054,817.40
INCREMENTO DE PASIVO DIFERIDO	1,349,133.49
INCREMENTO DE PATRIMONIO NETO	<u>13,006.10</u>
TOTAL FUENTES DE FONDOS	<u>7,917,842.16</u>
<u>APLICACIÓN DE FONDOS</u>	
INCREMENTO DE CAJA Y BANCOS	247,393.72
INCREMENTO DE CUENTAS POR COBRAR	1,457,634.81
INCREMENTO DE INVENTARIOS	6,175,753.52
INCREMENTO DE PAGOS ANTICIPADOS	1,079.15
INCREMENTO DE ACTIVO FIJO NETO	<u>35,980.96</u>
TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS	<u>7,917,842.16</u>

Q



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

	31 de diciembre de	
	2006	2005
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	13,101,901.48	5,220,040.28
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6,500,474.01	1,999,641.37
CAPITAL NETO DE TRABAJO	6,601,427.47	3,220,398.91
CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	<u>3,381,028.56</u>	



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

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 su actividad principal es la compra-venta y alquiler de bienes inmuebles. Al 31 de diciembre del 2006 la compañía se encuentra realizando la construcción de viviendas para la venta.

2.- Base de Presentación de los Estados Financieros:

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América sobre la base del nuevo esquema monetario (Dolarización) y 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 2006, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 6.601.427,47.

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

Inventarios .- El rubro de Inventarios al 31 de diciembre del 2006 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. 



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

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

Activo fijo.- Las propiedades, plantas y equipos, reflejan el costo de adquisición

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, ha sido calculada siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno

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

Costo de Personal .- El personal administrativo se encuentra a cargo de otra compañía, razones por las que no se registran valores por pagar al IESS, ni provisiones por beneficios sociales a favor de los empleados de la compañía.

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 2006

NOTA B. CUENTAS POR COBRAR:

		<u>US\$</u>
CLIENTES	1)	7.686,67
ANTICIPO A PROVEEDORES	1)	1.477.074,00
CUENTAS POR COBRAR VARIAS	1)	1.818.482,28
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	2)	10.706,60
TOTAL		<u>3.313.949,55</u>

1) Corresponden a valores adeudados por clientes, préstamos, anticipos a proveedores, y otros; que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

2) Crédito Tributario a favor de la empresa por remanente de retenciones de impuesto a la renta luego de deducir el impuesto a la renta del 2006.

NOTA C. INVENTARIOS:

Comprenden todos los gastos ocasionados por la construcción de viviendas clasificado en Construcciones en Proceso – Costos Directos de Obra – Costos Indirectos – y otros.

Los inventarios a diciembre 31 del 2006 fueron tomados por personal de confianza y debidamente capacitados; son controlados mediante el sistema contable computarizado e implementado de acuerdo a las necesidades de la compañía. 



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA C. INVENTARIOS:
(continuación ...)

	<u>US\$</u>
<u>INVENTARIOS</u>	
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	226.721,23
COSTOS DIRECTOS DE OBRA	2.870.106,41
COSTO INDIRECTOS DE OBRA	1.589.686,99
OTROS GASTOS	980.150,14
TERRENOS	3.225.194,67
SUBTOTAL	8.891.859,44
MATERIALES Y SUMINISTROS	20.178,58
TOTAL	8.912.038,02

NOTA D. PAGOS ANTICIPADOS:

	<u>US\$</u>
SEGUROS	1.079,15
TOTAL	1.079,15

La compañía mantiene con La Unión Compañía Nacional de Seguros S.A. pólizas de seguros que cubren: Todo Riesgo para Contratistas # 800127 con vigencia desde Septiembre 06 del 2006 a Marzo 06 del 2007, Incendio # 31373 y de Robo # 396362, con vigencia desde Octubre 11 del 2006 a Abril 11 del 2007. 



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA E. FIJO:

VER ANEXO A

Las propiedades incluidas en el balance por US\$ 54.795,56 al 31 de diciembre del 2006 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

- a) La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar su vida útil, siguiendo el método de línea recta.
- b) Los porcentajes de depreciación utilizados son: Muebles y Enseres 10%, Equipos de Oficina 10%, Maquinarias 10% y; Equipos de Computación 33%.

NOTA F. ACTIVOS DIFERIDO:

	<u>US\$</u>
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	525,00
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA	- 140,11
TOTAL	<u>384,89</u>

La compañía amortiza los gastos de constitución al 10% anual.

NOTA G. OTROS ACTIVOS:

	<u>US\$</u>
DEPOSITOS EN GARANTÍA	<u>2.537,15</u>
TOTAL	<u>2.922,04</u>

Se refiere a depósitos en garantía realizados a la Corporación para la Administración Temporal Eléctrica de Guayaquil y a Inmobiliaria Plaquil S.A. 



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA H. DOCUMENTOS POR PAGAR:	US\$
<u>Préstamos Banco Internacional:</u>	
- Operación No. 100305403 concedida el 26/04/06 a 720 días plazo con el 8% de interés anual vence abr.15/2008	764.650,22
- Operación No. 100305718 concedida el 01/08/06 a 180 días plazo con el 8% de interés anual, vence ene.20.07	202.050,05
- Operación No. 100305719 concedida el 01/08/06 a 180 días plazo con el 8% de interés anual, vence ene.28.07	76.796,77
- Operación No. 100305848 concedida el 30/08/06 a 180 días plazo con el 8% de interés anual, vence feb.26.07	298.000,00
- Operación No. 100306069 concedida el 02/10/06 a 180 días plazo con el 8% de interés anual, vence mzo.31.07	282.628,38
- Operación No. 100306462 concedida el 27/11/06 a 180 días plazo con el 8% de interés anual, vence myo.26.07.	150.000,00
- Operación No. 100306516 concedida el 07/12/06 a 180 días plazo con el 8% de interés anual, vence jun.05.07.	600.000,00
TOTAL Banco Bolivariano	<u>2.374.125,42</u>
<u>Préstamos Atlántico Bank & Trust Ltd.:</u>	
- Operación concedida el 09/02/06 con el 7,75% vence dic..28.07	1.662.110,67
Total Atlántico Bank & Trust Ltd.	<u>1.662.110,67</u>

Corresponden a préstamos realizados al Banco Internacional, Atlántico Bank & Trust Ltd. para el desenvolvimiento normal de sus actividades, cuyo monto total asciende a US\$4.036.236,09.



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA I. CUENTAS POR PAGAR:

		<u>US\$</u>
FONDO DE GARANTÍA - CONTRATISTAS	1)	85.876,83
PROVEEDORES		220.055,03
INTERESES POR PAGAR	2)	91.955,58
OTROS	3)	2.053.969,52
		<u>2.451.856,96</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
- 2) Intereses generados por préstamos que mantiene la empresa con Instituciones Financieras, y; otros.
- 3) Incluyen valores entregados por Clientes a favor de la Compañía Viecomsa S.A.

NOTA J. IMPUESTOS POR PAGAR:

	<u>US\$</u>
RETENCIONES EN LA FUENTE	5.050.45
RETENCIONES IVA 12%	5.373.98
IVA 12% COBRADO	1.956,53
TOTAL	<u>12.380,96</u>

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 2006. ②



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA K. PASIVO NO CORRIENTE:

CUENTAS POR PAGAR

	<u>US\$</u>
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	<u>2.773.957,40</u>
	<u>2.773.957,40</u>

Corresponde a deudas contraídas a largo plazo con proveedores varios para el desenvolvimiento normal de las actividades del negocio.

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	2.354.194,17
CLIENTES VENTAS AL CONTADO	289.152,35
CLIENTES CON DESEMBOLSOS BANCARIOS	479.777,98
CLIENTE CUOTAS DE ENTRADA / RESERVA	663.512,99
CLIENTES RESCILIADOS	41.637,71
CLIENTES CON CAMBIOS EN CONSTRUCCIÓN	18.060,46
CLIENTES POR DESCUENTOS CONTRATISTA	24.952,91
VARIOS	93,00
TOTAL	<u>3.871.381,57</u>

(Handwritten mark)



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA L. PATRIMONIO:

Capital Social.-

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2006 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar (US\$ 1,00) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.

Reserva Legal.-

La Ley de Compañías establece para la constitución de la reserva legal, una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual. El saldo de esta reserva puede ser capitalizada o destinado a absorber pérdidas. El saldo al 31 de diciembre del 2006 es de US\$ 1.052,87.

Resultados.-

El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2006 representó una utilidad de US\$ 11.953,23 después del 25% de impuesto a la renta y reserva legal.

NOTA M. INGRESOS:

VENTAS DE VILLAS	1.296.023,86
FOR CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS	1.084.670,58
OTROS INGRESOS	237.758,73
TOTAL	<u>2.618.453,17</u>

Q

Corresponde a las ventas de villas localizadas en la Urbanización Terranostra facturadas durante el ejercicio 2006.



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

NOTA N. COSTOS:

Los Costos Operativos alcanzaron la suma de US\$ 2.437.949,33 representando el 93,11% sobre el total de ingresos.

NOTA O. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS:

Los Gastos Administrativos y de Ventas resultaron por US\$ 162.534,66 lo que representó el 6,21%.

NOTA P. OTROS EGRESOS NO OPERACIONALES:

Este rubro esta representado por pérdida de venta de activo fijo.

NOTA Q. 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES:

La Compañía cumpliendo con el Código de Trabajo declaró el 15 % de participación de utilidades a los empleados tercerizados por valor de US\$ 2.477,35. Este valor no se provisionó en el presente ejercicio.

NOTA R. 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 2006.

NOTA S. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2006 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 



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2006

ANEXO A

ACTIVOS FIJOS	% DEPREC.	SALDO AL 12/31/2005	AUMENTOS	DISMINUCIÓN	TOTAL ACTIVOS FIJOS 12/31/2006
FIJO DEPRECIABLE:					
Equipos de Computación - Licencias Software	33	20,336.17	3,424.56		23,760.73
Muebles de Oficina	10	3,283.95	519.64		3,803.59
Equipos de Oficina	10	988.96	3,426.30		4,415.26
Maquinarias	10	0.00	38,087.71		38,087.71
TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE		24,609.08	45,458.21	0.00	70,067.29
TOTAL ACTIVO FIJO		24,609.08	45,458.21	0.00	70,067.29
Menos depreciación acumulada		5,794.48	9,477.25		15,271.73
TOTAL ACTIVO FIJO NETO		18,814.60	35,980.96	0.00	54,795.56

Q