



MARLENE ROBLERO SAAD
CONSULTORA Y AUDITORA
ASESORAMIENTO JURIDICO 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 2008
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 2008 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 2008 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

Abril 14 del 2009

Federico Armijos Bonilla
Licencia Profesional No. 10713



CONSTRUPRINT S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

ACTIVO	US\$
CORRIENTE	
CAJA Y BANCOS	132.119,49
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (Nota B)	1.789.744,68
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Nota C)	80.060,08
INVENTARIOS (Nota D)	3.090.190,75
GASTOS ANTICIPADOS (Nota E)	298,20
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	5.092.413,20
FIJO NETO (Nota F)	36.193,12
DIFERIDO (Nota G)	279,69
OTROS ACTIVOS (Nota H)	2.537,15
TOTAL DEL ACTIVO	5.131.423,16
PASIVO	
CORRIENTE	
OBLIGACIONES BANCARIAS (Nota I)	171.752,24
CUENTAS POR PAGAR (Nota J)	118.903,53
BENEF. SOC. Y OBLIG. IESS POR PAGAR (Nota K)	3.113,29
IMPUESTOS POR PAGAR (Nota L)	12.900,29
TOTAL PASIVO CORRIENTE	306.669,35
PASIVO NO CORRIENTE	
PRESTAMOS DE ACCIONISTAS (Nota M)	3.614.934,26
DIFERIDO (Nota N)	1.192.783,78
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	4.807.718,04
TOTAL DEL PASIVO	5.114.387,39
PATRIMONIO NETO (Nota O)	17.035,77
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5.131.423,16

Ver notas a los estados financieros





CONSTRUPRINT S.A.
ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

	<u>US\$</u>
INGRESOS (Nota P)	
VENTAS	4.659.496,51
OTROS INGRESOS	82.866,61
TOTAL INGRESOS	<u>4.742.363,12</u>
EGRESOS	
COSTOS (Nota Q)	4.498.979,50
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS (Nota R)	87.764,82
GASTOS DE FINANCIEROS (Nota S)	147.742,38
OTROS EGRESOS (Nota T)	1.835,80
TOTAL EGRESOS	<u>4.736.322,50</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6.040,62
(-) PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES	906,09
(-) 25% IMPUESTO RENTA	2.137,61
UTILIDAD NETA	<u>2.996,92</u>

Ver notas a los estados financieros





CONSTRUPRINT S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	GANANCIAS	TOTAL
SALDO AL 01 DE ENERO DEL 2008	800,00	1.052,87	12.185,98	14.038,85
UTILIDAD DEL EJERCICIO			2.996,92	2.996,92
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008	800,00	1.052,87	15.182,90	17.035,77





CONSTRUPRINT S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES		4.604.837,98
EFFECTIVOS PAGADOS A PROVEEDORES, Y OTROS		
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR COBRAR	665.900,40	
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	- 65.130,56	
DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	3.980.212,66	
INCREMENTO DE PAGOS ANTICIPADOS	- 298,20	
INCREMENTO DE ACTIVOS FIJOS	- 826,10	
DISMINUCIÓN DE OBLIG. BANCARIAS C/PLAZO	- 2.844.283,58	
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR PAGAR	- 3.518.323,87	
DISMINUCIÓN DE IMPUESTOS POR PAGAR	- 1.030,32	
INCREMENTO DE BENEF. SOC. Y OBLIG. IESS	1.384,51	
DISMINUCIÓN DE OBLIG. BANCARIAS L/PLAZO	- 330.140,20	
INCREMENTO DE PRÉSTAMOS DE SOCIOS	3.614.934,26	
DISMINUCIÓN DE PASIVOS DIFERIDOS	- 1.614.319,54	
COSTOS	- 4.498.979,50	
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	- 82.999,85	
GASTOS FINANCIEROS	- 147.742,38	
GASTOS FINANCIEROS	- 1.835,80	- 4.843.478,07
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		
OTROS INGRESOS		82.866,61
VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO		<u>- 155.773,48</u>
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>287.892,97</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<u>132.119,49</u>





CONSTRUPRINT S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

	<u>US\$</u>
FUENTES DE FONDOS	
DISMINUCIÓN DE CAJA Y BANCOS	155.773,48
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR COBRAR	611.241,87
DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	3.980.212,66
DISMINUCIÓN DE ACTIVO FIJO NETO	6.929,90
DISMINUCIÓN DE ACTIVOS DIFERIDOS	52,67
INCREMENTO DE PRESTAMOS DE ACCIONISTAS	3.614.934,26
INCREMENTO DE BENEF. SOC. Y OBLIG. IESS	1.384,51
INCREMENTO DE PATRIMONIO	2.996,92
TOTAL FUENTES DE FONDOS	<u>8.373.526,27</u>
APLICACIÓN DE FONDOS	
INCREMENTO DE OTRAS CUENTAS POR COBRAR	65.130,56
INCREMENTO DE PAGOS ANTICIPADOS	298,20
DISMINUCIÓN DE OBLIG. BANCARIAS CORTO PLAZO	2.844.283,58
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR PAGAR	3.518.323,87
DISMINUCIÓN DE IMPUESTOS POR PAGAR	1.030,32
DISMINUCIÓN DE OBLIG. BANCARIAS LARGO PLAZO	330.140,20
DISMINUCIÓN DE PASIVO DIFERIDO	1.614.319,54
TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS	<u>8.373.526,27</u>





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

	31 de diciembre de	
	2008	2007
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	5.092.413,20	9.774.212,45
TOTAL PASIVO CORRIENTE	306.669,35	6.668.922,61
CAPITAL NETO DE TRABAJO	4.785.743,85	3.105.289,84
 CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	1.680.454,01	





CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2008

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 2008, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 4.785.743,85; los resultados del año representan una utilidad de US\$ 2.996,92, 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 2008 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 2008

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.

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





CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2008

NOTA B. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

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

	<u>US\$</u>
CLIENTES	184.163,37
ACCIONISTAS	1) 122.308,51
PROVEEDORES	2) 822.219,85
COMPAÑÍAS RELACIONADAS	650.552,12
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	10.500,83
TOTAL	1.789.744,68

- 1) Al 31 de diciembre del 2008 las cuentas por cobrar a accionistas no tienen fecha de vencimiento.
- 2) Incluye documentos por cobrar de US\$ 130.354,89.

NOTA C. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Crédito Tributario a favor de la empresa por retenciones de impuesto a la renta, y anticipos de impuesto a la renta.

CONCEPTOS	SALDO ENE. 01.08	AUMENTOS	DISMINUCIO NES	SALDO DIC 31 08
RETENCIÓN DE IMPTO. RENTA	14.929,52	1.041,42	1.041,42	14.929,52
ANTICIPO DE IMPTO. A LA RENTA	0,00	66.226,74	1.096,18	65.130,56
TOTAL	14.929,52	67.268,16	2.137,60	80.060,08





CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2008

NOTA D. INVENTARIOS:

Los inventarios al 31 de diciembre del 2008 están conformados por los gastos realizados en la construcción de las viviendas, clasificados en:

	<u>US\$</u>
<u>INVENTARIOS</u>	
CONSTRUCCIONES EN PROCESO	166.335,29
COSTOS DIRECTOS DE OBRA	1.742.986,98
COSTO INDIRECTOS DE OBRA	197.059,13
OTROS GASTOS	535.064,18
TERRENOS	444.188,17
SUBTOTAL	3.085.633,75
MATERIALES Y SUMINISTROS	4.557,00
TOTAL	3.090.190,75

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:

Se tiene contratado mediante póliza de incendio # 10771 con La Unión Compañía Nacional de Seguros S.A. vigente desde el 30 de noviembre del 2008 a 28 de febrero del 2009. Valor asegurado US\$932.613,85.

	<u>US\$</u>
SEGUROS	298,20
TOTAL	298,20



④



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2008

NOTA F. FIJO:

VER ANEXO A

Las propiedades incluidas en el balance por US\$ 36.193,12 al 31 de diciembre del 2008 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 G. ACTIVO DIFERIDO:

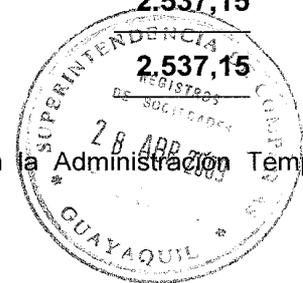
	<u>US\$</u>
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	525,00
(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA	- 245,31
TOTAL	<u>279,69</u>

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

NOTA H. OTROS ACTIVOS:

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

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 2008

NOTA I. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Corresponden a préstamos realizados al Banco Internacional, para el desenvolvimiento normal de sus actividades.

Préstamos Banco Internacional:

	<u>US\$</u>
- Operación No. 100307409 concedida el abr/02/2007 a 720 días plazo con el 9% de interés anual vence marzo22 del 2009.	96.490,53
- Operación No. 100307517 concedida el 20/04/07 a 24 meses plazo con el 9,5% de interés anual, vence abril 09 del 2009	68.036,72
Total Banco Internacional	164.527,25

Intereses por pagar

Banco Internacional

- Operación No. 100307409	5.435,06
- Operación No. 100307517	1.789,93

Total Intereses por pagar

7.224,99

Total Obligaciones Bancarias





CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2008

NOTA J. CUENTAS POR PAGAR:

		US\$
FONDO DE GARANTÍA - CONTRATISTAS	1)	44.161,38
PROVEEDORES		24.968,94
COMPAÑÍAS RELACIONADAS		1.520,57
OTROS		48.252,64
		118.903,53

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

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

CONCEPTOS	Saldo Ene. 01.08	Aumentos	Disminucio- nes	Saldo Dic.31.08
DÉCIMO TERCER SUELDO	92,43	1.109,16	1.109,16	92,43
DÉCIMO CUARTO SUELDO	127,53	239,17	200,00	166,70
VACACIONES	508,06	554,52	0,00	1.062,58
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	762,29	906,09	762,29	906,09
FONDO DE RESERVA	0,00	1.109,16	462,14	647,02
OBLIGACIONES IESS	238,47	2.861,64	2.861,64	238,47
TOTAL	1.728,78	6.779,74	5.395,23	3.113,29



La empresa cumple con las obligaciones patronales respecto de los beneficios sociales a favor de los trabajadores y las obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2008

NOTA L. OBLIGACIONES IESS E IMPUESTOS POR PAGAR:

CONCEPTOS	Saldo Ene. 01.08	Aumentos	Disminucio- nes	Saldo Dic.31.08
RETENCIÓN EN LA FUENTE IMP. RENTA	3.212,76	15.806,89	17.381,12	1.638,53
RETENCIÓN EN LA FUENTE DE IVA	2.883,72	30.269,02	31.897,93	1.254,81
IMPUESTO A LA RENTA COMPAÑÍA	0,00	2.137,61	2.137,61	0,00
IVA COBRADO 12%	7.834,13	6.409,35	4.236,53	10.006,95
TOTAL	13.930,61	54.622,87	55.653,19	12.900,29

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 2008.

PASIVO NO CORRIENTE:

NOTA M. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS:

PRESTAMOS DE SOCIOS

TOTAL



 Corresponde a préstamos otorgado por el socio Inmobiliare Overseas Group Inc.



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2008

NOTA N. 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	482.208,86
CLIENTES CON DESEMBOLSOS BANCARIOS	498.820,76
CLIENTE CUOTAS DE ENTRADA / RESERVA	82.515,76
CLIENTES RESCILIADOS	65.966,11
CLIENTES CON CAMBIOS EN CONSTRUCCIÓN	25.746,67
VARIOS	37.525,62
TOTAL	<u>1.192.783,78</u>

NOTA O. PATRIMONIO:

Capital Social.-

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2008 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 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 2008 es de US\$ 1.052,87.



①



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2008

NOTA O. PATRIMONIO:
(Continuación...)

Resultados.-

El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2008 representó una utilidad de US\$ 2.996,92 después de 15% participación de trabajadores y del 25% de impuesto a la renta.

NOTA P. INGRESOS:

	<u>US\$</u>
VENTA DE VILLAS	4.659.496,51
POR REMODELACIÓN DE VIVIENDAS	33.714,10
POR SERVICIOS	19.697,14
OTROS INGRESOS	29.455,37
TOTAL	<u>4.742.363,12</u>



- 1) Corresponde a las ventas de villas localizadas en la Urbanización Terranostra facturadas durante el ejercicio 2008.

NOTA Q. COSTOS:

Los Costos Operativos alcanzaron la suma de US\$ 4.498.979,50 representando el 94,87% sobre el total de ingresos.

NOTA R. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS:

Los Gastos Administrativos y de Ventas resultaron por US\$ 87.764,82 lo que representó el 1,85%.



CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2008

NOTA S. GASTOS FINANCIEROS:

Los Gastos Financieros ascendieron a US\$ 147.742,38 y representa el 3,12%.

NOTA T. OTROS EGRESOS:

El rubro de otros egresos ascendieron a US\$ 1.835,80 y representa el 0,04%.

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 2008.

NOTA V. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre del 2008 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

9





CONSTRUPRINT S. A.
Notas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2008

ANEXO A

ACTIVOS FIJOS	SALDOS AL 12/31/2006	AUMENTOS	DISMINUCIÓN	SALDOS AL 12/31/2007
FIJO DEPRECIABLE:				
Equipos de Computación	16.143,61		12.569,29	3.574,32
Muebles de Oficina	4.160,76	826,11	0,01	4.986,86
Equipos de Oficina	4.415,26			4.415,26
Maquinarias y Equipos	38.087,71			38.087,71
TOTAL ACTIVO FIJO DEPREC.	62.807,34	826,11	12.569,30	51.064,15
Menos depreciación acumulada	- 19.684,32	- 7.756,00	12.569,29	- 14.871,03
TOTAL ACTIVO FIJO NETO	43.123,02	- 6.929,89	- 0,01	36.193,12

(Handwritten mark)

