



**AUDITGROUP**  
Audítores y Consultores

9 de Octubre # 109, Malecón  
Edif. La Praxedora, Piso 25, Of. # 2502  
Teléfono: (09) 41 2309024  
relatax: (093-41) 2309022 ext. 102

Casilla: 09-01-11752  
E-mail: jlamota@audit-group.com  
www.icg-business.com  
Guayaquil - Ecuador

Guayaquil, Julio 20 del 2009

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Ciudad

De mis consideraciones:

Conforme a lo dispuesto en el artículo No. 15 de la Resolución No. 02Q.ICI.008 expedida por la Superintendencia de Compañías y publicada en el suplemento del Registro Oficial No.564 del 26 de Abril del 2002, estamos procediendo a remitir 1 copia del informe de auditoría de los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008, de la siguiente compañía:

**CONSTRUKOBRA S. A.**

Expediente No.127070



**AUDITGROUP S. A.**

*Javier V. La Mota*

**Javier V. La Mota**  
RNC No.7966  
C.I. 09-10441393

c.c.: file





**CONSTRUKOBRA S. A.**

**Estados Financieros**

**Año Terminado el 31 de Diciembre del 2008**

**Contenido**

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Balance General.....	3
Estado de Resultados.....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Notas a los Estados Financieros.....	7





**AUDITGROUP**  
*Audítores y Consultores*

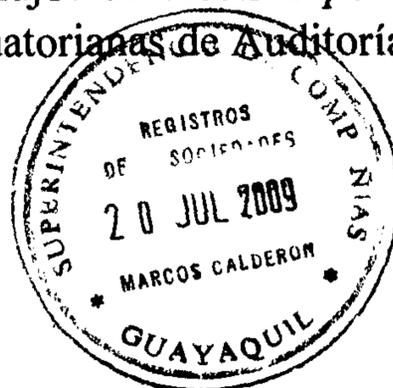
9 de Octubre # 100 y Malecón  
Edif. La Previsora, Piso 25, Of. # 2502  
Teléfono: (593-4) 2309024  
Teletax: (593-4) 2309022 ext. 102

Casilla: 09-01-11752  
E-mail: jlamota@audit-group.com  
www.icg-business.com  
Guayaquil - Ecuador

## **Informe de los Auditores Externos Independientes**

A los Accionistas de  
**CONSTRUKOBRA S. A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de CONSTRUKOBRA S. A. al 31 de Diciembre del 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros en base a nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoría también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUKOBRA S. A. al 31 de Diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría.





4. Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que CONSTRUKOBRA S. A. continuará como una empresa en marcha. Como se describe en la *Nota 12*, la Compañía ha incurrido en pérdidas de operaciones recurrentes y tiene un déficit acumulado que es superior al total de reservas más el 50% del capital, lo que de acuerdo a la Ley de Compañías del Ecuador, coloca a la Compañía en un estado de disolución. Estas condiciones originan una deuda sustancial acerca de la habilidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha. Los planes de la Junta General de Accionistas en relación con este asunto está también descritos en la *Nota 12*. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste que pueden resultar de la posible inhabilidad de CONSTRUKOBRA S. A. para continuar como una empresa en marcha.

*Audit Group*

SC - RNAE No. 2-640

*Javier V. La Mota*  
Javier V. La Mota – Socio  
RNC No. 33967

30 de Abril del 2009



CONSTRUKOBRA S. A.

Balance General

31 de Diciembre  
2008  
(US Dólares)

**Activos**

Activos corrientes:

Caja y bancos

13,301

Cuentas por cobrar (Nota 3)

1,221,687

Total activos corrientes

1,234,988

Mobiliario y equipos, neto (Nota 4)

5,269

Total activos

1,240,257

**Pasivos y patrimonio de accionistas**

Pasivos corrientes:

Cuentas por pagar (Nota 5)

1,229,973

Gastos acumulados (Nota 6)

37,286

Total pasivos corrientes

1,267,259

Patrimonio de accionistas:

Capital pagado (Nota 7)

800

Aportes para futuro aumento de capital (Nota 7)

9,200

Déficit acumulado

(37,002)

Total patrimonio de accionistas

(27,002)

Total pasivos y patrimonio de accionistas

1,240,257

CONSTRUKOBRA S. A.

Estado de Resultados

Año Terminado el  
31 de Diciembre  
2008

*(US Dólares)*

Ventas <i>(Nota 10)</i>	4,966,450
Costo de ventas <i>(Nota 10)</i>	<u>(4,799,481)</u>
Utilidad bruta	166,969
Gastos de operación:	
Ventas <i>(Nota 8)</i>	(94,035)
Administrativos <i>(Nota 9)</i>	<u>(80,027)</u>
	(174,062)
Pérdida de operaciones	(7,093)
Otros ingresos (gastos):	
Financieros	(440)
Otros	<u>8,016</u>
	7,576
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	483
Participación de trabajadores	(72)
Impuesto a la renta <i>(Notas 2 y 11)</i>	<u>(37,214)</u>
Pérdida neta	<u><u>(36,803)</u></u>

*Ver notas adjuntas.*

## CONSTRUKOBRA S. A.

### Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Utilidad (Déficit) Acumulado	Total
	<i>(US Dólares)</i>			
Saldos al 31 de Diciembre del 2007	800	-	(744)	56
Absorción de pérdida	-	-	545	545
Aportes para futuro aumento de capital	-	9,200	-	9,200
Pérdida neta, 2008	-	-	(36,803)	(36,803)
Saldos al 31 de Diciembre del 2008	800	9,200	(37,002)	(27,002)

*Ver notas adjuntas.*

# CONSTRUKOBRA S. A.

## Estado de Flujos de Efectivo

**Año Terminado el  
31 de Diciembre  
2008**  
*(US Dólares)*

<b>Efectivo usado por actividades de operación:</b>	
Recibido de clientes	4,099,154
Pagado a proveedores y empleados	(4,196,942)
Impuesto pagado	(199)
Intereses pagados	(440)
Otros	8,016
Efectivo neto usado por actividades de operación	<u>(90,411)</u>
<b>Efectivo usado por actividades de inversión:</b>	
Compra de mobiliario y equipos	(1,604)
Efectivo neto usado por actividades de inversión	<u>(1,604)</u>
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento:</b>	
Aportes para futuro aumento de capital	9,200
Absorción de pérdida en numerario	545
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>9,745</u>
Disminución neta en caja y bancos	(82,270)
Caja y bancos al principio del año	95,571
Caja y bancos al final del año	<u>13,301</u>
<b>Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:</b>	
Pérdida neta	(36,803)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:	
Depreciaciones	1,068
Ajuste de mobiliario y equipo	3,506
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Aumento en cuentas por cobrar	(867,296)
Disminución en inventarios	969,663
Disminución en cuentas por pagar	(194,161)
Aumento en gastos acumulados	33,612
Efectivo neto usado por actividades de operación	<u>(90,411)</u>

*Ver notas adjuntas.*

# CONSTRUKOBRA S. A.

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2008

### 1. Actividad

La Compañía fue constituida en Mayo del 2007 en Ecuador. Su actividad principal es la compra de paneles, construcción y comercialización de viviendas familiares. El 100% de las ventas fueron efectuadas a INMOULKEM S. A. una Compañía relacionada. A partir del 1 de Julio del 2008 la Compañía dejó de operar para su compañía relacionada en la construcción de viviendas familiares. Si no para terceros.

En Junio del 2008, la Compañía transfirió el 100% de sus empleados en relación de dependencia a INMOULKEM S. A., compañía relacionada.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, son como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2008	8.8%
2007	3.3%
2006	2.9%

### 2. Políticas Contables Significativas

#### Bases de Presentación de los Estados Financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

En Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. De acuerdo con la Resolución No. 06.Q.ICI.010 de la Superintendencia de Compañías de fecha Noviembre 20 del 2008, se adoptarán en Ecuador las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de acuerdo al siguiente cronograma:

# CONSTRUKOBRA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Políticas Contables Significativas (continuación)

#### Bases de Presentación de los Estados Financieros (continuación)

- A partir del 1 de Enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la ley de mercados de valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
- A partir del 1 de Enero del 2011, las compañías que tengan activos totales de cuatro millones de dólares al 31 de Diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, las sucursales de compañías extranjeras, u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
- A partir del 1 de Enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los grupos anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### Mobiliarios y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Instalaciones	5%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de computación	33%

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

# CONSTRUKOBRA S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Políticas Contables Significativas (continuación)

#### Reserva Legal

La ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o capitalizarse.

#### Impuesta a la Renta

La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En el caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería el 15% del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 25% del resto de las utilidades sobre la base imponible determinada en la *Nota 11*. Este tributo es registrado con cargo a resultados del periodo en que se devenga.

#### Ingresos y Gastos

Los ingresos por ventas son registrados cuando los inventarios son despachados y facturados y los gastos son registrados sobre la base del devengado.

### 3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	<u>2008</u> <i>(US Dólares)</i>
Compañías relacionadas	970,859
Anticipos a proveedores	24,256
Impuesto al valor agregado	96,242
Retenciones en la fuente	129,830
Otras	500
	<u>1,221,687</u>

Compañías relacionadas, representan principalmente facturas por venta de paneles para viviendas, los mismos que no tienen fecha de vencimiento y no genera interés.

## CONSTRUKOBRA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 3. Cuentas por Cobrar (continuación)

Impuestos al valor agregado representa crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones de bienes y servicios del año 2008 y 2007. La Compañía no ha presentado el reclamo ante el Servicio de Rentas Internas.

Retenciones en la fuente representa pagos en exceso no compensado del año 2008 y 2007.

#### 4. Mobiliarios y Equipos

El movimiento de mobiliarios y equipos por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008 es como sigue:

	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Transferencias a Gastos</b>	<b>Saldo Final</b>
<i>(US Dólares)</i>				
Instalaciones	2,293	-	(1,050)	1,243
Maquinarias y equipos	773	-	-	773
Muebles y enseres	1,991	-	(474)	1,517
Equipos de computación	3,858	1,604	(1,982)	3,480
	8,915	1,604	(3,506)	7,013
Depreciación acumulada	(676)	(1,068)	-	(1,744)
	8,239	536	(3,506)	5,269

#### 5. Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre, las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<b>2008</b>
<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	110,259
Compañías relacionadas	1,118,663
Impuestos	1,051
	<u>1,229,973</u>

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen principalmente facturas por compra de bienes y servicios con plazos de hasta 60 días.

## CONSTRUKOBRA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 5. Cuentas por Pagar (continuación)

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas representan principalmente facturas por compra de paneles para la construcción de viviendas familiares, sin fecha específica de vencimiento y no genera interés.

#### 6. Gastos Acumulados

El movimiento de gastos acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008 fue como sigue:

	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Provisiones</b>	<b>Pagos</b>	<b>Saldo Final</b>
		<i>(US Dólares)</i>		
Beneficios sociales	3,674	7,930	(11,604)	-
Participación trabajadores	-	72	-	72
Impuesto a la renta	199	37,214	(199)	37,214
	<u>3,873</u>	<u>45,216</u>	<u>(11,803)</u>	<u>37,286</u>

#### 7. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2008, el capital pagado consiste en 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario US\$ 1.00.

Durante el año 2008, la Compañía efectuó aportes en numerario por US\$ 9,200. La escritura publica se encuentra en proceso de inscripción en el Registro Mercantil.

#### 8. Gastos de Ventas

Al 31 de Diciembre, los gastos de ventas consisten de lo siguiente:

	<b>2008</b>
	<i>(US Dólares)</i>
Honorarios profesionales	85,962
Otros	8,073
	<u>94,035</u>

## CONSTRUKOBRA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 9. Gastos Administrativos

Al 31 de Diciembre, los gastos administrativos consisten de lo siguiente:

	<u>2008</u> <i>(US Dólares)</i>
Sueldos y beneficios	36,686
Multas	14,184
Servicios prestados	4,347
Suministros de oficina	4,199
Publicidad y propaganda	3,504
Servicio de consultoría y asesoría	2,470
Otros	14,637
	<u>80,027</u>

#### 10. Transacciones con Compañías Relacionadas

La principal transacción celebrada con compañías relacionadas por el año terminado el 31 de Diciembre fue como sigue:

	<u>2008</u> <i>(US Dólares)</i>
Ventas	4,846,650
Costo de ventas	(4,679,112)

Las transacciones fueron efectuadas exclusivamente con compañías relacionadas, por lo que no hay base para comparar si los términos y condiciones son equiparables a las efectuadas a terceros.

## CONSTRUKOBRA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 11. Impuesto a la Renta

La determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta del 2008 es como sigue:

	<u>2008</u> <i>(US Dólares)</i>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	411
<b>Más partidas conciliatorias:</b>	
Gastos no deducibles	148,446
Utilidad gravable	<u>148,857</u>
Tasa de impuesto	<u>25%</u>
Provisión de impuesto a la renta	<u>37,214</u>

Al 31 de Diciembre del 2008, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue la siguiente:

	<u>2008</u> <i>(US Dólares)</i>
Provisión para impuesto a la renta	37,214
<b>Menos:</b>	
Anticipo pagado	
Retenciones en la fuente	<u>(36,945)</u>
Saldo a pagar	<u>269</u>

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de Constitución de la Compañía.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

## CONSTRUKOBRA S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **12.Negocio en Marcha**

Al 31 de Diciembre del 2008, la Compañía ha incurrido en pérdidas de operaciones recurrentes y tiene un déficit acumulado de US\$ 37,002 que es superior al 50% del capital más reservas. De acuerdo con la Ley de Compañías, cuando las pérdidas alcancen el 50% del capital y el total de las reservas, la Compañía se pondrá necesariamente en liquidación, a menos que los accionistas tomen decisiones para recuperar dicha situación, tales como aumentar el capital o absorber el déficit, siempre que éste baste para conseguir el objetivo de la Compañía. Estas condiciones originan una duda sustancial acerca de la habilidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. La Junta General de Accionistas celebrada el 20 de Abril del 2009, tomó la decisión de absorber las pérdidas y aumentar su capital social con la finalidad de seguir operando en el Ecuador.

#### **13.Eventos Subsecuentes**

Al 31 de Diciembre del 2008 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se han producido otros hechos que puedan afectar la presentación de estos estados financieros.

---