

CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

CONTENIDO:

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

- a. BALANCE GENERAL
- b. ESTADO DE RESULTADOS

INFORMACION COMPLEMENTARIA

- c. *Evolución del Patrimonio*
- d. Estados de Flujos de Efectivo

RESUMEN DE LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- e. Activos
- f. Pasivos
- g. Patrimonio

ANALISIS FINANCIERO

- h. Relaciones Evaluatorias

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Socios y Gerente General de CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

Cuenca, a 18 de abril del 2011

Hemos auditado el Balance General de la compañía CONSTRUCOVI CIA. LTDA. Así como a los correspondientes Estados de Resultados, evolución del Patrimonio, flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2010. Las copias de los documentos auditados según se anotó se adjuntan a este informe.

La Administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas Contables establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los Estados financieros que no estén afectados por distorsiones o errores significativos, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias que realiza la administración.

Nuestra Auditoría fue realizada de acuerdo con las normas de Auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador e internacionalmente en la que estas no contemplan. Dichas normas requieren que nuestra auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen basándose en pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como también una evaluación de la presentación general de

los Estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

Opinión

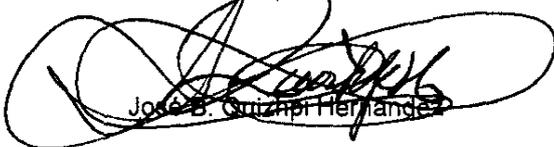
En nuestra opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la compañía CONSTRUCCOVI CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2010 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Debido a lo explicado en el párrafo 3, este informe se emite exclusivamente para información de los Socios, Directores y para la presentación a la Intendencia de compañías de Cuenca, en cumplimiento a las disposiciones emitidas por este organismo de control y no debe ser usado para otros propósitos. No obstante esta restricción la normas legales vigentes disponen que el informe tenga carácter público.

De acuerdo con la resolución SRI 0898 publicada en el suplemento del R.O. 484 del 31 de diciembre del 2001, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2010, será presentado por separado hasta el 30 de junio del 2011, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que preparará el contribuyente; consecuentemente, la provisión del Impuesto a la Renta presentada en los Estados Financieros adjuntos y otras obligaciones tributarias que revela la comparación entre reportes en formularios al SRI y los saldos contables, podrían tener modificación como resultado de la conciliación tributaria y la preparación del informe de Cumplimiento Tributario.

Cuenca, a 18 de abril del 2011

Atentamente,



José B. Guizapí Hernández

Registro Nacional No. SC-RNAE 0028

CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

OPINION SOBRE EL CONTROL INTERNO

A los señores Socios y Gerente General de CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

Cuenca, a 18 de abril del 2011

Como parte de la Auditoría realizada a la compañía CONSTRUCOVI CIA. LTDA. por el periodo comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre del 2010, sobre los cuales emitiremos nuestro informe consideramos la estructura del control interno a efectos de determinar los procedimientos de la auditoría en la extensión requerida por las Normas Ecuatorianas de Auditoría (NEA) y las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Bajo estas normas el objeto de dicha información fue de establecer un nivel de confianza en los procedimientos de control interno aplicados en el proceso de auditoría.

Nuestro estudio y evaluación del control interno nos permitió además, determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar nuestra opinión sobre la auditoría y no tenía por objeto detectar todas las debilidades que pudiesen existir en el control interno, fue realizada a base de pruebas selectivas de los registros contables y la respectiva documentación sustentatoria.

Esta evaluación reveló ciertas condiciones que pueden afectar a las operaciones de registro, proceso, resumen y los procedimientos para reportar información financiera uniforme con las afirmaciones de la compañía en los Estados Financieros, nuestro estudio y evaluación, realizados con el exclusivo propósito descrito no necesariamente tiene que haber revelado todas las debilidades significativas en el sistema.

Basados en nuestra revisión hemos concluido que se debe continuar manteniendo los procedimientos de control interno que han sido estructurados por la Administración de la compañía.

Se requiere capacitación profunda en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's y Normas Internacionales de Contabilidad NIC's las mismas que se deben implementar conforme a las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 8.G.DSC que se resume en lo siguiente:

"ARTICULO PRIMERO: *Establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:*

- 1) *Aplicarán a partir del 1º de enero del 2010 las compañías y entes sujetos y regulados por la ley de mercado de valores, así como todas las compañías que ejerzan actividades de auditoría externa.*
- 2) *Aplicarán a partir del 1º de enero del 2011 las compañías que tengan Activos totales iguales o superiores a US 4.000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.*

Se establece el año 2010 como periodo de transición: para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia con las Internacionales de Información Financiera NIIF's a partir del ejercicio económico del año 2010

- 3) *Aplicarán a partir del 1º de enero del 2012 las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores*

Se establece el año 2011 como periodo de transición para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia con las Internacionales de Información Financiera NIIF's a partir del ejercicio económico del año 2011.

ARTICULO SEGUNDO: *Como parte del proceso de transición las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del artículo primero, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos lo siguiente:*

- *Un plan de capacitación*
- *El respectivo plan de implementación*
- *La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa*

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaboraran para sus respectivos periodos de transición lo siguiente:

- (a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre de los periodos de transición.
- (b) Conciliaciones del estado de resultados del 2010 y 2011 según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- (c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujo de efectivo del 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se realizarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada periodo de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos hasta el 30 de septiembre del 2010 o 2011, según corresponda y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en el caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, al 31 de diciembre del 2010, 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1º de enero del 2010, 2011 y 2012 respectivamente."

Lo referente a las NIIF's es de responsabilidad directa de la Gerencia, y básicamente del personal involucrado al área contable.

CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

EXTRACTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION

NOMBRE: INMOBILIARIA CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

CONSTITUCION: 24 DE JUNIO DEL 2008

DOMICILIO: GÓMEZ RENDÓN 3915 Y CALLE 16

OBJETO SOCIAL: COMPRA VENTA, ADMINISTRACION,
ARRENDAMIENTO Y PERMUTA DE BIENES
INMUEBLES

CAPITAL SOCIAL: \$800,00usd

SOCIOS:	<u>PORCENTAJE</u>	<u>VALOR</u>
PABLO VINTIMILLA S.	98.87%	\$791,00
MARIA E. CORDERO	1%	\$ 8,00
REBECA I. SERRANO L.	0.03%	\$ 1,00

CONSTRUCOVI CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

ACTIVOS

\$ 4,415,994.69

ACTIVO CORRIENTE

\$ 8,008.42

BANCOS		\$ 8,008.42
BANCO INTERNACIONAL	\$ 807.03	
BANCO DE GUAYAQUIL	\$ 6,801.39	
CUENTA DE INTEGRACION DE CAPITAL	\$ 400.00	

ACTIVO EXIGIBLE

\$ 3,253,790.66

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR		\$ 3,134,624.38
CLIENTES	\$ 1,397,245.06	
CTAS. POR COBRAR VINTON	\$ 400.95	
CTAS. POR COBRAR PROYECTO HABILITACION	\$ 742,490.05	
CTAS. POR COBRAR PALERVINS	\$ 3,610.03	
CTAS. POR COBRAR V&C CONSTRUCTORES	\$ 64.74	
CTAS. POR COBRAR PROCONSTRU	\$ 116.55	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 3,227.61	
CTAS. POR COBRAR VINMOBI	\$ 973,634.16	
CTAS. POR COBRAR COVIPROYECTOS	\$ 13,835.23	
PAGOS ANTICIPADOS		\$ 63,810.65
ANTICIPOS PROVEEDORES	\$ 13.65	
ANTICIPOS CONTRATISTAS	\$ 63,797.00	
IMPUESTOS ANTICIPADOS		\$ 35,355.63
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA	\$ 35,355.63	

ACTIVO REALIZABLE

\$ 474,903.93

INVENTARIO DE MATERIA PRIMA		\$ 82,420.14
MATERIALES Y ACCESORIOS DE CARPINTERIA	\$ 1,423.03	
MATERIALES ELECTRICOS	\$ 3,300.76	
MATERIALES ESPECIALES, CALEFONES, EXTR.	\$ 410.12	
TUBERIA Y ACCESORIOS DE AGUA FRIA	\$ 2,103.60	
TUBERIA Y ACCESORIOS DE AGUA CALIENTE	\$ 204.69	
TUBERIA Y ACCESORIOS DE DESAGÜES	\$ 6,062.14	
GRIFERIA, LLAVES, MEZCLADORAS	\$ 3,748.05	
HERRAMIENTAS DE OBRA	\$ 7,365.07	
MATERIALES DE HIERRO	\$ 177.11	
CERAMICA, CENEFAS, PORCELANATO	\$ 28,801.06	
MATERIAL PARA PINTORES Y LACADORES	\$ 3,258.49	
MATERIALES DE BAÑO	\$ 14,147.08	
REPUESTOS Y ACCESORIOS DE CAMBIO	\$ 472.07	
MATERIALES VARIOS	\$ 6,027.97	
MATERIALES DE COCINA	\$ 4,907.93	
MATERIALES DE ALUMINIO Y VIDRIO	\$ 10.98	
CONSTRUCCIONES EN CURSO		\$ 15,561.97
CONSTRUCCIONES EN CURSO	\$ 15,561.97	
INV. DE ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA		\$ 376,921.82
DEPARTAMENTOS	\$ 376,921.82	

ACTIVO FIJO

\$ 526,773.91

ACTIVO FIJO TANGIBLE

MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS		\$ 2,048.92
MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	\$ 2,298.13	
DEPRECIACION ACUMULADA MAQ. Y HERRAM.	-\$ 249.21	
TERRENOS		\$ 524,283.61
TERRENO MANZANEROS	\$ 297,289.30	
TERRENO C. MEDICOS	\$ 18,068.80	
TERRENO MISICATA	\$ 208,925.51	
EQUIPO DE COMPUTACION		\$ 132.75
EQUIPO DE COMPUTACION	\$ 217.17	
DEPRECIACION ACUMULADA EQUIPO DE COMP.	-\$ 84.42	

ACTIVO FIJO INTANGIBLE

SOFTWARE, MARCAS Y PATENTES		\$ 308.63
SOFTWARE, MARCAS Y PATENTES	\$ 321.43	
AMORTIZACION ACUMULADA SOFT, MARCAS Y P.	-\$ 12.80	

ACTIVOS LARGO PLAZO

\$ 162,517.77

GASTOS ANTICIPADOS	\$ 148,851.77
DEPOSITOS EN GARANTIA	\$ 3,666.00

PASIVO

\$ 4,125,921.66

PASIVO CORRIENTE

\$ 64,679.42

RETENCIONES EN LA FUENTE DEL IR		\$ 59.80
RFIR OTRAS RETENCIONES APLICABLES 8%	\$ 4.80	
RFIR ENTRE SOCIEDADES	\$ 55.00	

OBLIGACIONES CON EL SRI		\$ 36,498.08	
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	\$ 36,498.08		
OBLIGACIONES CON EL IESS POR PAGAR		\$ 156.17	
FONDOS DE RESERVA POR PAGAR	\$ 20.01		
IECE POR PAGAR	\$ 3.17		
SECAP POR PAGAR	\$ 3.17		
APORTE PATRONAL POR PAGAR	\$ 70.61		
APORTE PERSONAL POR PAGAR	\$ 59.21		
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS		\$ 27,865.37	
DECIMO TERCER SUELDO POR PAGAR	\$ 52.77		
DECIMO CUARTO SUELDO POR PAGAR	\$ 535.73		
VACACIONES POR PAGAR	\$ 1,110.88		
SUELDOS POR PAGAR	\$ 403.88		
15% PARTICIPACION LABORAL POR PAGAR	\$ 25,762.13		
<u>PASIVO LARGO PLAZO</u>			<u>\$ 617,252.46</u>
PRESTAMOS SOCIOS Y EMPRESAS RELACIONADAS		\$ 483,682.53	
CTAS. X PAGAR PABLO VINTIMILLA	\$ 187,098.85		
CTAS. X PAGAR CONSTRUVICOR	\$ 313,271.06		
CTAS. X PAGAR COVICOR	\$ 3,312.62		
PRESTAMOS INSTITUCIONES FINANCIERAS		\$ 133,589.93	
BANCO INTERNACIONAL 117435	\$ 12,252.77		
BANCO INTERNACIONAL 128739	\$ 12,117.82		
BANCO INTERNACIONAL 133667	\$ 26,659.39		
BANCO INTERNACIONAL 203377	\$ 82,539.95		
<u>PASIVO DIFERIDO</u>			<u>\$ 3,444,089.78</u>
ANTICIPO RECIBIDOS DE CLIENTES		\$ 3,444,089.78	
ANTICIPO RECIBIDOS DE CLIENTES	\$ 3,444,089.78		
PATRIMONIO			\$ 290,073.03
CAPITAL Y RESERVAS		\$ 800.00	\$ 290,073.03
CAPITAL SOCIAL			
ARQ. PABLO VINTIMILLA SERRANO	\$ 791.00		
SRA. MARIA ELISA CORDERO MORENO	\$ 8.00		
SRA. REBECA SERRANO	\$ 1.00		
RESERVAS		\$ 8,193.65	
LEGAL	\$ 8,193.65		
RESULTADOS		\$ 281,079.38	
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	\$ 162,446.03		
RESULTADO DEL EJERCICIO	\$ 118,633.35		
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO			\$ 4,415,994.69

CONSTRUCOVI CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

INGRESOS

INGRESOS OPERACIONALES

\$ 239,730.00

VENTAS TARIFA 0%

\$ 239,730.00

INGRESOS NO OPERACIONALES

\$ 17.53

CUENTAS CORRIENTES

\$ 17.53

TOTAL INGRESOS

\$ 239,747.53

GASTOS

\$ 68,000.00

GASTOS DE ADMINISTRACION

\$ 23,928.17

SALARIO UNIFICADO

\$ 6,680.00

HORAS EXTRAS

\$ 1,821.41

BONIFICACION ADICIONAL

\$ 313.43

APORTE PATRONAL

\$ 927.61

IECE

\$ 41.60

SECAP

\$ 41.60

XIII SUELDO

\$ 661.59

XIV SUELDO

\$ 500.00

FONDOS DE RESERVA

\$ 596.39

VACACIONES

\$ 330.81

INDEMNIZACION LABORAL

\$ 11,200.00

TRANSPORTE

\$ 306.00

ALIMENTACION

\$ 507.73

DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES

\$ 77.12

DEP. EQUIPO DE COMPUTACION

\$ 64.32

AMORT. PROGRAMAS DE COMPUTACION

\$ 12.80

GASTOS GENERALES

\$ 6,874.19

SERVICIOS BASICOS

\$ 1,489.47

CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIONES

\$ 420.75

IMPUESTOS Y TASAS

\$ 4,000.47

IVA QUE SE CARGA AL GASTO

\$ 853.50

UTILES DE OFICINA

\$ 110.00

GASTOS FINANCIEROS

\$ 36,179.83

INTERESES PAGADOS

\$ 35,473.67

COMISIONES PAGADAS

\$ 641.66

IMPUESTOS PAGADOS

\$ 0.03

SOBREGIROS OCACIONALES

\$ 64.47

GASTOS DE VENTAS

\$ 866.34

GASTOS DE VIAJE

\$ 866.34

OTROS GASTOS

\$ 74.35

OTROS GASTOS

\$ 67.44

GASTOS NO DEDUCIBLES

\$ 6.91

UTILIDAD DE ACTIVIDADES OPERACIONALES

\$ 171,747.53

CONSTRUCOVI CIA. LTDA.ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	CAPITAL SOCIAL	INCREMENTO DE CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESULTADO EJERCICIO ANTERIOR	APORTE FUTURA CAPITALIZACION	RESULTADO EJERCICIO ACTUAL	TOTAL
PATRIMONIO A ENERO DEL 2010	\$ 800.00						\$ 800.00
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES							\$ 0.00
RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA 2010			\$ 8,193.65				\$ 8,193.65
INCREMENTO CAPITAL SOCIAL							\$ 0.00
RESULTADO EJERCICIO 2010						\$ 281,079.38	\$ 281,079.38
PATRIMONIO A DICIEMBRE 31 DEL 2010	\$ 800.00	\$ 0.00	\$ 8,193.65	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 281,079.38	\$ 290,073.03

CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

	CAPITAL SOCIAL	INCREMENTO DE CAPITAL	APORTE FUTURA CAPITALIZAC	RESERVA LEGAL	RESULTADOS		TOTAL PATRIMONIO	
					RESULTADO ANTERIOR	RESULTADO ACTUAL	2010	2009
PATRIMONIO A ENERO DEL 2010	\$ 800.00						\$ 800.00	
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES								
RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA 2010				\$ 8,193.65			\$ 8,193.65	
INCREMENTO CAPITAL SOCIAL								
RESULTADO EJERCICIO 2010						\$ 281,079.38	\$ 281,079.38	
PATRIMONIO A DICIEMBRE 31 DEL 2010	\$ 800.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 8,193.65	\$ 0.00	\$ 281,079.38	\$ 290,073.03	
PATRIMONIO A ENERO DEL 2010	\$ 800.00							\$ 800.00
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES								
RESERVA LEGAL Y FACULTATIVA 2009				\$ 8,193.65				\$ 8,193.65
INCREMENTO CAPITAL SOCIAL								
RESULTADO EJERCICIO 2010						\$ 171,592.06		\$ 171,592.06
PATRIMONIO A DICIEMBRE 31 DEL 2010	\$ 800.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 8,193.65	\$ 0.00	\$ 171,592.06		\$ 180,585.71

CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Efectivo recibido de clientes	490,906.52
Efectivo pagado a proveedores y otros	(12,683.51)
Compañías relacionadas	122,744.48
Pagos Anticipados	(15,417.74)
Otras cuentas por Cobrar	73.69
Otros Activos	1,750.31
Otras cuentas por Pagar	(26,225.79)
Beneficios Sociales	(583.25)
Intereses por Pagar	(2,137.81)

EFFECTIVO NETO POR OPERACIONES 558,426.90

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Activos Fijos	(11,383.37)
Inversiones	(21,735.06)

EFFECTIVO NETO POR INVERSIONES (33,118.43)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones Financieras	(264,852.32)
Obligaciones con terceros	(245,836.02)

EFFECTIVO NETO POR FINANCIAMIENTO (510,688.34)

TOTAL MOVIMIENTO FLUJO 14,620.13

Explicado en:

Caja-Bancos al final	8,008.42
Caja-Bancos al inicio	<u>6,611.71</u>

DIFERENCIA 14,620.13

CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CUENTAS	2010	2009	VARIACION
ACTIVO			
DISPONIBLE	\$ 8,008.42	\$ 6,611.71	\$ 1,396.71
EXIGIBLE	\$ 3,253,790.66	\$ 3,421,399.69	-\$ 167,609.03
REALIZABLE	\$ 474,903.93	\$ 671,537.19	-\$ 196,633.26
ACTIVO FIJO	\$ 526,773.91	\$ 526,721.30	\$ 52.61
ACTIVO DIFERIDO			\$ 0.00
OTROS	\$ 152,517.77	\$ 144,520.68	\$ 7,997.09
TOTAL ACTIVO	\$ 4,415,994.69	\$ 4,770,790.57	-\$ 354,795.88
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE	\$ 548,261.95	\$ 1,352,508.73	-\$ 804,246.78
OTROS PASIVOS	\$ 133,569.93	\$ 388,944.32	-\$ 255,374.39
PASIVO DIFERIDO	\$ 3,444,089.78	\$ 2,848,751.81	\$ 595,337.97
TOTAL PASIVOS	\$ 4,125,921.66	\$ 4,590,204.86	-\$ 464,283.20
PATRIMONIO			
CAPITAL	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 0.00
RESERVAS	\$ 8,193.65	\$ 8,193.65	\$ 0.00
RESULTADOS	\$ 281,079.38	\$ 171,589.06	\$ 109,490.32
TOTAL PATRIMONIO	\$ 290,073.03	\$ 180,582.71	\$ 109,490.32

Estructura y composición:

ACTIVO

▪ **DISPONIBLE**

BANCOS

BANCO INTERNACIONAL	\$807.03
BANCO DE GUAYAQUIL	\$6801.39
CUENTA DE INTEGRACION DE CAPITAL	\$400

▪ **EXIGIBLE**

CTS. Y DTOS. POR COBRAR CLIENTES	\$1.397245.06
IMPUESTOS ANTICIPADOS	\$35355.63

Corresponde a dineros entregados a socios y empresas relacionadas, así como también anticipos pagados a Contratistas y Proveedores.

Los Impuestos Anticipados corresponden al anticipo cancelado al SRI por el Impuesto a la Renta por el ejercicio fiscal 2010.

- **REALIZABLE**

INVENTARIO DE MATERIA PRIMA	\$82.420.14
INVENTARIO DE ACT. DISP. PARA LA VTA.	\$376.921.82
CONSTRUCCIONES EN CURSO	\$15.561.97

El Inventario de Materia se encuentra en la bodega y bajo la responsabilidad del bodeguero de la compañía, todos los ingresos y egresos para el proceso de construcción cuentan con los respectivos documentos de respaldo como son Facturas de compra y Requisición de materiales.

Dentro de la cuenta del Inventario de Activos disponibles para la venta se encuentran Departamentos que fueron construidos y conforme se vendan se irán cerrando.

- **ACTIVO FIJO**

TERRENOS	\$524.283.61
MAQUINARIAS Y HERRAMIENTAS	\$2.048.92
EQUIPO DE COMPUTACION	\$132.72
FIJO INTANGIBLE	\$308.63

Los terrenos han sido adquiridos por la compañía y serán utilizados para futuros proyectos, por lo que se recomienda considerarlos con una inversión.

Los Activos Fijos han sido depreciados mensualmente y de acuerdo a los porcentajes autorizados por el SRI mediante el sistema de *Línea Recta*

- **OTROS**

GASTOS ANTICIPADOS	\$148.851.77
DEPOSITOS EN GARANTIA	\$3.666.00

Los Gastos Anticipados corresponden a erogaciones realizadas por la compañía y que serán devengados en ejercicios posteriores.

Los depósitos en Garantía corresponden a pagos realizados a la Empresa Eléctrica para la compra de medidores para el proyecto en ejecución.

PASIVOS

- **CORRIENTES**

PRETMS. SOCIOS Y EMP. RELACIONADAS	\$483.682.53
R.F.I.R - SRI	\$59.80
I.R. X PAGAR- SRI	\$36.498.08
OBLIGACIONES CON EL IEISS	\$156.17
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS	\$27.865.37

Dentro de este grupo de obligaciones corrientes se encuentran préstamos realizados por Socios y Empresas relacionadas,

Dentro de la cuenta Obligaciones con empleados se encuentra lo correspondiente al 15% de utilidades para trabajadores por el ejercicio fiscal 2010 \$25.762.13

▪ **PASIVO DIFERIDO**

ANTICIPO RECIBIDOS DE CLIENTES \$3.444.089,78

PATRIMONIO

De acuerdo a la información presentada en los Estados Financieros correspondiente al presente ejercicio, el Capital Social que corresponde al aporte realizado por los socios y que ha sido cancelado en su totalidad, está constituido de la siguiente manera:

SOCIOS	APORTE	PORCENTAJE
VINTIMILLA SERRANO PABLO XAVIER	\$791,00	98.87%
CORDERO MORENO MARIA ELISA	\$8,00	1.00%
SERRANO LEDESMA REBECA	\$1,00	0.03%
TOTAL CAPITAL SOCIAL	\$800,00	100%

INGRESOS

✓ Ventas tarifa 0% \$239.730.00
 ✓ Cuentas corrientes 17.53

Total ingresos \$239.747.53

Los ingresos por ventas tarifa 0% corresponde a las ventas de los departamentos del edificio construido por la empresa.

COSTOS y GASTOS

✓ Gastos de administración \$24.005.29
 ✓ Gastos generales \$6.874.19
 ✓ Gastos financieros \$36.179.83
 ✓ Otros gastos \$67.44
 ✓ Gastos de ventas \$866.34

ANALISIS FINANCIERO

Con el objeto de hacer una evaluación de resultados económicos que permitirán evaluar la gestión de los administradores de la compañía presentamos índices y razones financieras de general conocimiento y aceptación:

1. INDICE DE SOLVENCIA (liquidez)

$$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{\$ 8.008.42}{\$64.579.42} = 0,12$$

El indicador financiero normal para el capital circulante es de 1 a 1,5, es decir mientras más alto sea el coeficiente de la compañía tendrá mayores posibilidades de efectuar sus pagos a corto plazo. En el presente análisis el coeficiente es de 0,12 lo que significa que por cada dólar que la empresa debe tiene una capacidad de pago de sólo 12 centavos, lo que refleja que la compañía cierra su periodo con una escasa liquidez.

2. INDICE DE GARANTIA

$$\frac{\text{TOTAL DEL ACTIVO}}{\text{TOTAL DEL PASIVO}} = \frac{\$4.415.994.69}{\$4.125.921.66} = 1,07$$

El resultado de este ratio financiero nos demuestra que la compañía no está dentro del coeficiente aceptable, ya que lo normal debe estar entre 2 y 3, sin embargo se pudo observar que la mayor concentración de las obligaciones por pagar esta en el rubro de Anticipo recibidos de clientes el mismo que representa un 83% del total del Pasivo

3. INDICE DE ENDEUDAMIENTO

$$\frac{\text{PAS. CORTO P. + PAS. L.P.}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{\$681.831.88}{\$290.073.03} = 2.35$$

Este ratio tiene por objeto demostrar la relación que existe entre el patrimonio de la compañía y el total de las obligaciones por pagar de corto y largo plazo. Se considera aceptable cuando el coeficiente no llega a 1. En el presente caso el índice está sobre valorado por cuanto el patrimonio es muy bajo con relación al total del Pasivo.

4. INDICE DE RENTABILIDAD

$$\frac{\text{UTILIDAD DEL EJERCICIO}}{\text{INGRESOS}} = \frac{\$171.747.53}{\$239.730.00} = 71.64\%$$

La rentabilidad obtenida en el ejercicio que finaliza representa un 71.64%, este porcentaje se puede relacionar con el porcentaje que pagan las Instituciones financieras en inversiones o ahorros y comparar a ver cómo está rindiendo la inversión realizada.

CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

GUIA OBTENIDA EN LA VISITA PREVIA

Antecedentes.

La auditoría a la compañía **CONSTRUCOVI CIA. LTDA.**, se realizó de acuerdo a la carta compromiso N° 0004 y con ordenes de trabajo N° 004-A-2011 del 15 de marzo del 2011.

Motivo de la auditoría.

La auditoría **CONSTRUCOVI CIA. LTDA.** se realizará de acuerdo al plan anual de actividades aprobado por los accionistas de la constructora auditada según oficio de aceptación N° 004 del 18 de marzo del 2010.

Objetivos de la auditoría.

- ✓ Dictaminar los Estados Financieros sobre su razonabilidad los mismos que son de responsabilidad de la administración de la constructora de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Auditoría (NEA) y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en nuestro país (NEC).

- ✓ Verificar el cumplimiento de las leyes, reglamentos y disposiciones legales vigentes.

- ✓ Formular recomendaciones orientadas a mejorar la estructura del Control Interno para facilitar y fortalecer el mejoramiento de la gestión, tendientes a lograr que las operaciones sean eficientes, eficaces y efectivas.

Alcance

La auditoría de los Estados Financieros de la compañía **CONSTRUCOVI CIA. LTDA.** Se realizará a partir del 4 de abril del 2011. Efectuaremos nuestra auditoría de acuerdo con Normas de Auditoría de General Aceptación, vigentes. Dichas normas requieren que planeemos y desarrollemos la auditoría para obtener una certeza razonable sobre si los Estados Financieros están libres de manifestaciones erróneas importantes. Una auditoría incluye el examen, sobre una base de pruebas, de la evidencia que soporta los montos y revelaciones en los Estados Financieros. Una auditoría también incluye evaluar los principios de Contabilidad usados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como la presentación global de los Estados Financieros.

Por lo tanto nuestra opinión se basará en las pruebas que realizaremos de sus libros y registros que sirven de respaldo a los Estados Financieros, inspección de archivos, revisión de su sistema contable, correspondencia con clientes y proveedores, declaraciones de sus empleados y funcionarios. No revisaremos por completo y en detalle sus actividades, sino que haremos pruebas selectivas. El alcance de estas pruebas dependerá en gran parte de la evaluación que hagamos de su sistema de control interno.

1.- IDENTIFICACION DE LA CONSTRUCTORA:

Nombre: COMPAÑÍA CONSTRUCOVI CIA. LTDA.
Dirección: Gómez Rendón 3915 y calle 16
Teléfono: 042475804

2.- BASE LEGAL DE CONSTITUCIÓN.

Se constituyó mediante escritura pública otorgada el 24 de junio del año 2008 ante el notario público noveno del cantón Cuenca, Dr. Eduardo Palacios la misma que fue inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil con el numero 889, y, anotada en el repertorio con el número 12941, el 24 de junio del 2008.

Los propietarios declaran su voluntad de constituir una **compañía de Responsabilidad Limitada**, la misma que girará por la Ley de compañías, las demás leyes aplicables y los estatutos de la compañía.

La compañía tiene por objeto social la Compraventa, administración, arrendamiento y permuta de bienes inmuebles. Podrá con otras compañías similares, crear sucursales en otras ciudades del Ecuador, y en general realizar todos los actos permitidos por la Legislación Ecuatoriana, y que estén relacionados con el objeto principal de la Compañía.

Podrá además adquirir acciones, participaciones o participar directamente en la Constitución de otras Compañías.

La compañía se constituyó con un capital social de OCHOCIENTOS DOLARES, dividido en OCHOCIENTAS participaciones de UN DÓLAR cada una. Las participaciones de los socios son transmisibles por herencia y transferibles por acto entre vivos, requiriéndose para ello del consentimiento unánime del capital social, expresado en Junta General.

La compañía forma un fondo de reserva en un monto no menor al veinte por ciento del capital social, para lo cual segregará de las utilidades líquidas y realizadas de cada ejercicio, un cinco por ciento.-Gobierno Administración y Representación

3.- FUNCIONARIOS PRINCIPALES.

TITULO	APELLIDOS Y NOMBRES	CARGO	ANTIGÜEDAD
Arquitecto	PABLO VINTIMILLA	GERENTE	2 años
Ingeniero	JORGE UNIGARRO	CONTADOR	2 años
Señorita	ERIKA NIETO	AUXILIAR	2 años

4.- OBJETIVOS Y POLITICAS DE LA CONSTRUCTORA.

- Generar efectos positivos en la economía nacional por generación de plazas de trabajo, divisas y movilización de recursos nacionales.
- Satisfacer las necesidades de los clientes con opciones habitacionales de calidad.
- Brindar un excelente servicio.
- Ser competitivos dentro del mercado inmobiliario.
- Mantener un buen margen de ventas y menores costos.
- Obtener utilidad al desplegar nuestra actividad económica.
- Ser una fuente de empleo.
- Capacitar a los empleados para un mejor desarrollo de sus funciones.
- Ampliar el volumen de construcciones en la ciudad y el país.

Principales Políticas.

Principales políticas legales.

- ✓ Código de Trabajo, Ministerio de Trabajo y Recursos Humanos
- ✓ Código Tributario y su Reglamento, Servicio de Rentas Internas
- ✓ Ley de Cheques, Superintendencia de Bancos
- ✓ Ley del Seguro Social y su Reglamento, IESS
- ✓ Ley de Superintendencia de Compañías
- ✓ Ley de la Cámara de la Construcción
- ✓ Código de Comercio
- ✓ Normas Ecuatorianas de Contabilidad

Principales disposiciones legales de la Constructora.

- ✓ Estatutos
- ✓ Reglamento Interno
- ✓ Reglamento de Seguridad
- ✓ Manual de Funciones del Personal
- ✓ Plan de Cuentas

Principales políticas y estrategias de la Constructora.

Para alcanzar sus objetivos propuestos, **CONSTRUCOVI CIA. LTDA.** ha definido como principales políticas y estrategias las siguientes:

- Ofrecer construcciones de calidad mediante el debido control durante el proceso constructivo.
- Manejar la estrategia de ventas abiertas de acuerdo a requerimientos de clientes y opciones de pago.
- Las materias primas compradas a crédito, no serán para un plazo mayor a 60 días.
- Buscar opciones de descuentos en todas las compras que por el volumen de la empresa representa un rubro muy considerable
- Habilitar una oficina y disponer de personal en obra para la venta de los departamentos.
- Contratar personal especializado para la realización de funciones administrativas en la constructora.
- Pagar los sueldos y salarios a los empleados los días 3 de cada mes correspondientemente y de manera oportuna.
- Capacitar a los empleados para que realicen mejor sus funciones en la constructora.
- Dar la mejor atención al cliente porque se lo merece.
- Buscar proveedores que brinden materiales con calidad y a menores costos

5.- ESTRUCTURA ORGANICA

CONSTRUCOVI CIA. LTDA. tiene la siguiente estructura:

5.2.1 Nivel Ejecutivo

Junta General de Accionistas

5.2.3 Nivel Directivo

Gerente General de la Constructora

5.2.3 Nivel Operativo

- ✓ Contador
- ✓ Auxiliar Contable
- ✓ Bodeguero

5.2.3 Nivel Técnico

- ✓ Residente de obra
- ✓ Dibujante
- ✓ Diseñador

6.- PRINCIPALES ACTIVIDADES DE LA CONSTRUCTORA

La Constructora tiene como actividad principal desde su creación, construir y comercializar departamentos, casas y realizar lotizaciones, buscando satisfacer las necesidades de los clientes de la mejor manera, ofreciéndoles opciones habitacionales de calidad, a precios cómodos y con las mejores posibilidades de pago.

7.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC's dichas políticas requieren que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuesto inherentes a la actividad económica de la compañía con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros en todo lo que las NEC's no contempla se aplica las Normas Internacionales de Contabilidad NIC's. En opinión de la Administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

DETALLE DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES QUE UTILIZA LA CONSTRUCTORA PARA LA PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.- Representa el efectivo disponible en Caja Chica, Caja y en Bancos, el registro se realiza debidamente segmentado en cuentas particulares.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- Los valores que la Constructora tiene que cobrar los registra debidamente segregados tales como clientes no relacionados, clientes relacionados, personal, anticipo a proveedores, anticipos a proveedores, etc.

INVENTARIOS.- Están valuados al costo promedio ponderado de acuerdo al precio de adquisición. Mediante el uso de requisiciones se realiza la salida de bodega de los materiales para el proceso de construcción.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- Se contabiliza al costo de compra y se deprecia mediante el método de línea recta cumpliendo con los porcentajes establecidos por el Servicio de Rentas Internas de acuerdo a la siguiente tabla:

➤ EQUIPOS DE OFICINA	10%
➤ VEHICULOS	20%
➤ EQUIPOS Y MAQUINARIA	10%
➤ EQUIPOS DE COMPUTACION	33.33%
➤ MUEBLES Y ENSERES	10%

OBLIGACIONES CORRIENTES.- Las compras son contabilizadas y se mantiene el control de las obligaciones y pagos con proveedores. De igual forma se jornalizan las obligaciones por retenciones en la Fuente del I.R. y del IVA y también las obligaciones con el personal y con el IESS. Los pagos se realizan dentro de los plazos establecidos por los organismos de control.

INGRESOS, COSTOS DE VENTAS Y GASTOS OPERACIONALES.- La Constructora ha utilizado el método de OBRA TERMINADA de acuerdo a lo facultado por la NEC 15 para la actividad de la construcción. Los costos han sido generados por la utilización de materiales y la contratación de servicios para el proceso de construcción, así como también se encuentra segregado los gastos administrativos, de venta y generales.

CUENTAS DE PATRIMONIO.- El Patrimonio está compuesto por los aportes de los socios, las reservas legalmente facultadas y los resultados del ejercicio.

ESTADOS FINANCIEROS ELABORADOS POR LA COMPAÑÍA.- Los Estados Financieros están elaborados en Dólares de los Estados Unidos de América y es un resumen de las transacciones, clasificación de las cuentas, utiliza una terminología uniforme, costo histórico y

consistencia. La Administración nos ha entregado para el presente informe los siguientes Estados Financieros:

1. BALANCE GENERAL
2. ESTADO DE RESULTADOS
3. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
4. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
5. NOTAS EXPLICATIVAS Y POLITICAS CONTABLES