

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LA JUNTA DE SOCIOS DE CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

1. Hemos auditado el Balance de situación financiera de CONSTRUCOVI CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2011 y el correspondiente estado de resultados y evolución del patrimonio relativos al periodo terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base al proceso de nuestra auditoría.
2. Nuestro examen se realizó de acuerdo a las normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A) generalmente aceptadas, estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes de revelación.
3. La Empresa ha presentado las declaraciones del Impuesto a la Renta., 12% del Impuesto al Valor Agregado y la Retención en la Fuente, con lo cual ha cumplido con las obligaciones tributarias.
4. Los resultados de la actividad de la Compañía presenta razonablemente su rentabilidad en el periodo, y la intervención tributaria no se ha realizado desde su inicio hasta la fecha.
5. En nuestra opinión los mencionados estados financieros presentan razonable la situación financiera de CONSTRUCOVI CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2011 como también el estado de resultados de sus operaciones y el Estado de Flujo de Efectivo por el periodo mencionado, obtenido de conformidad con principios de contabilidad de aceptación general, aplicados sobre una base consistente con el periodo anterior.



INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL
DE PERU
INTELENDENCIA DE GERENCIA

03 JUN 2012

Cuenca, mayo 31 del 2012.

Alfonso Zúñiga Avila
Registro de Contador Público 2.171
Registro de Auditor Externo 085

Angela Mora Dueñas

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DEL 2011

ACTIVO	NOTAS	2011	2010
DISPONIBLE			
Caja	3	1.376,00	
Caja Chica		(232,20)	
Bancos	4	1.508,39	8.008,42
		<u>2.652,19</u>	<u>8.008,42</u>
EXIGIBLE			
Clientes	5	993.893,91	1.397.245,06
Cuentas por cobrar	6	3.973.319,77	1.737.379,32
Anticipo a proveedores	7	1.332,92	13,65
Anticipo a contratistas	8	173.645,75	83.797,00
		<u>5.142.192,35</u>	<u>3.218.435,03</u>
REALIZABLE			
	9		
Materiales		148.755,68	82.420,14
Construcciones terminadas		479.307,09	376.921,82
Terrenos		524.283,61	524.283,61
Construcciones en curso		127.650,28	15.561,97
		<u>1.279.996,66</u>	<u>999.187,54</u>
PAGOS ANTICIPADOS			
Impuesto anticipados	10	44.327,53	35.355,63
		<u>44.327,53</u>	<u>35.355,63</u>
ACTIVO CORRIENTE			
		6.469.168,73	4.260.986,62
ACTIVO FIJO			
	11		
Maquinaria		5.778,47	2.298,13
Equipo de Computación		217,17	217,17
		<u>5.995,64</u>	<u>2.515,30</u>
DEPRECIACIONES			
		<u>(1.937,20)</u>	<u>(333,63)</u>
		4.058,44	2.181,67
ACTIVO DIFERIDO			
	12		
Softwar-marcas-patentes		321,43	321,43
Gastos anticipados		148.851,77	148.851,77
Depósitos en garantía		19.141,48	3.666,00
		<u>168.314,68</u>	<u>152.839,20</u>
Amortizaciones		(93,17)	(12,80)
		<u>168.221,51</u>	<u>152.826,40</u>
TOTAL DEL ACTIVO		6.641.448,68	4.415.994,69

PASIVO	NOTAS	2011	2010
EXIGIBLE CORTO PLAZO			
Bancos	13	6.146,74	
Préstamo de socios	14	1.306.580,30	167.098,85
Cuentas por pagar	15	396.015,56	316.583,68
Proveedores	16	3.788,28	
Provisión para cargas laborales	17	342,75	1.855,55
Sueldos por pagar	18	239,32	403,86
15% participación a trabajadores	19	63.249,78	25.762,13
Impuestos a la renta	20	73,10	36.498,08
Anticipo de clientes	21	4.264.232,03	3.444.089,78
12% I.V.A. retenido	22	43,32	59,80
Impuestos Retenidos	23	285,03	
Documentos por pagar			133.569,93
		<u>6.040.996,21</u>	<u>4.125.921,66</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital social	24	1.200,00	800,00
Reserva legal	25	12.465,73	8.193,65
Utilidades no distribuidas	26	562.808,70	162.446,03
Utilidades del ejercicio 2011	27	23.978,04	118.633,35
		<u>600.452,47</u>	<u>290.073,03</u>
PASIVO Y PATRIMONIO		6.641.448,68	4.415.994,69

p

**ESTADO DE RESULTADOS
 DE ENERO 1° A DICIEMBRE 31 DEL 2011**

	PARCIAL	2011	2010
VENTAS		246.000,00	239.747,53
COSTO DE VENTAS		198.851,77	23.928,17
Materiales			
Inventario inicial	82.420,14		
Compras	367.572,58		
	<u>449.992,72</u>		
(-) Inventario final	-148.755,68		
	<u>301.237,04</u>		
CONSTRUCCIONES TERMINADAS			
Inventario inicial	376.921,82		
(-) Inventario final	-479.307,09		
	<u>-102.385,27</u>		
U. B. EN VENTAS		47.148,23	215.819,36
COSTOS GENERALES		29.513,91	44.071,83
Gastos de administración	23.391,80		
Gastos financieros	6.119,25		
Gastos no deducibles	2,86		
	<u>29.513,91</u>		
UTILIDAD DEL EJERCICIO		17.634,32	171.747,53
15% Participación a trabajadores		-2.645,15	23.615,30
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA		14.989,17	148.132,23
Utilidad después del 15% para trabajadores	14.989,17		
Gastos no deducibles	2,86		
	<u>14.992,03</u>		
El 14% de Impuesto a la Renta sobre esta base		-3.598,09	37.033,79
Pago mínimo de Impuesto a la Renta		-9.597,53	
5% Renta legal		-89,68	
		<u>1.703,87</u>	
Utilidad obtenida en la fusión de la empresa "PALERVINS"		<u>22.274,17</u>	
A disposición de la Junta General		23.978,04	111.098,44

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
A DICIEMBRE 31 DEL 2011**

	PARCIAL	2011	2010
CAPITAL PARTICIPACIONES			
Saldo al inicio y al final del periodo	800,00		
Incremento en el periodo	<u>400,00</u>	1.200,00	800,00
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS			
Saldo al inicio del periodo	8.193,65		
Incremento en el periodo	<u>4.272,08</u>	12.465,73	8.193,65
Utilidades no distribuidas	162.446,03		
Incremento en el periodo	<u>400.362,67</u>	562.808,70	162.446,63
Utilidad del ejercicio		<u>23.978,04</u>	<u>118.633,35</u>
		600.452,47	290.073,63

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	2011
FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO	
Capital social	400,00
Reserva legal	4.272,08
Utilidad no distribuida	400.362,67
Resultados	(94.655,31)
Depreciaciones	1.603,57
Amortizaciones	80,37
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Exigible	(1.923.757,32)
Realizable	(280.809,12)
Pagos anticipados	(8.971,90)
FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN	(1.901.474,96)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION	
Activo fijo	(3.480,34)
Activo diferido	(15.475,48)
EFFECTIVO NETO POR INVERSION	(18.955,82)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Exigible a corto plazo	1.915.074,55
	1.915.074,55
CAJA DISPONIBLE AL FINAL	(5.356,23)
EXPLICADO EN:	
Caja y Bancos al final	2.652,19
Caja y Bancos al inicio	(8.008,42)
	(5.356,23)

CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA.

CONSTRUCOVI CIA. LTDA. fue constituida en la ciudad de Cuenca, capital de la provincia del Azuay, república del Ecuador el 18 de abril del año 2008, ante el Dr. Eduardo Palacios Muñoz, Notario Noveno de este cantón, su actividad está dirigida a la compraventa, administración, arrendamiento y permuta de bienes inmuebles, para crear sucursales dentro del país, y en general podrá realizar todos los actos permitidos por la legislación ecuatoriana.

2. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD.

Los registros contables se hallan expresados en dólares americanos (\$) unidad monetaria de la república del Ecuador. Su estructura cumple con lo dispuesto en los principios de contabilidad de general aceptación.

2.1. ESTADOS FINANCIEROS.

La Compañía presenta sus estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley y Reglamento de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

2.2. PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.

La empresa no hizo una provisión para cubrir los futuros riesgos de cuentas incobrables de clientes.

2.3 INVENTARIOS.

Se ha realizado el inventario físico de estos bienes al 31 de diciembre del 2011 y su valor se halla registrado al costo de adquisición.

2.4. IMPUESTO TRIBUTARIOS.

La empresa cumple con esta obligación tributaria presentando las declaraciones de los impuestos correspondientes:

Impuesto a la Renta.
Impuesto a la Retención en la Fuente.
Impuesto al Valor Agregado.

2.5. INTERVENCIÓN TRIBUTARIA.

La empresa no ha sido intervenida desde su inicio hasta la presente fecha.

2.6. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES.

De acuerdo a disposiciones legales establecidas en el Régimen Laboral, la empresa cumple con esta obligación, destinando el 15% de las utilidades calculadas antes de impuestos.

2.7. DEPRECIACIONES.

La empresa calcula la depreciación de su propiedad, planta y equipos utilizando el método de la línea recta en los siguientes porcentajes anuales que presentamos a continuación conjuntamente con el cuadro de depreciaciones acumuladas.

	SALDO A Dic.31-10	DEPRECIAC EN AÑO 2011	SALDO A DIC.31-11	PORCENT. DEPRECIAC.
Maquinaria	249,21	1.549,30	1.798,51	10%
Equipo de computación	84,42	54,27	138,69	33%
	<u>333,63</u>	<u>1.603,57</u>	<u>1.937,20</u>	

	AMORTIZAC Dic.31-10	AMORTIZAC EN AÑO 2011	SALDO A DIC.31-11
ACTIVO DIFERIDO			
Software-marcas-patentes	12,80	80,37	93,17
Gastos anticipados			
Depósitos en garantía			
	<u>12,80</u>	<u>80,37</u>	<u>93,17</u>

3. CAJA.

Disponible que será depositado en una cuenta bancaria \$ 1.376

4. BANCOS

Disponibilidad en las siguientes cuentas bancarias:

Banco del Austro	400,00
Banco Internacional	<u>1.108,39</u>
	<u>1.508,39</u>

5. CLIENTES.

Pendiente de cobro a varios clientes por venta a crédito \$ 993.893,91

6. CUENTAS POR COBRAR.

Pendiente de cobro a:

Covicor	2.608,73
Palervis	3.610,03
Otras cuentas	3.093,32
Vinmobi	1.460.427,69
Proyecto Habit	1.300.136,02
Construvisor	426.450,91
Construcovi	11.932,51
V&C Construto	64,74
Vinton	400,95
Proconstru	171.942,19
Coviproyectos	<u>592.652,68</u>
	3.973.319,77

7. ANTICIPO APROVEEDORES.

Anticipos realizados a:

ETAPA	557,15
Empresa Eléctrica	619,07
Florencio Morales	143,40
Fusión Palervins	<u>13,30</u>
	1.332,92

8. ANTICIPO A CONTRATISTAS

Anticipos hechos a varios contratistas \$ 173.645,75:

9. INVENTARIOS.

Los siguientes activos realizables:

Materiales		148.755,68
Construcciones terminadas		479.307,09
Departamentos	178.070,05	
Locales comerciales	297.142,44	
Bodegas	864,11	
Parqueadero	3.230,49	
Terrenos		524.283,61
Manzaneros	297.289,30	
Misicata	208.925,51	
Racaurte	18.068,80	
Construcciones en curso		127.650,28
		<u>1.279.996,66</u>

10. IMPUESTOS ANTICIPADOS.
 Impuestos a la Renta anticipado \$ 44.327,53

11. ACTIVO FIJO.
 Este activo está registrado a su costo de adquisición, cuyo detalle es el siguiente:

	SALDO A DIC.31-10	COMPRAS AÑO 2011	SALDO A DIC.31-11	DEPREC ACUM	VALOR ACTUAL
Maquinaria	2.298,13	3.480,34	5.778,47	1.798,51	3.979,96
Equipo de computación	217,17		217,17	138,69	78,48
	<u>2.515,30</u>	<u>3.480,34</u>	<u>5.995,64</u>	<u>1.937,20</u>	<u>4.058,44</u>

12. ACTIVO DIFERIDO.

	SALDO A DIC.31-10	COMPRAS AÑO 2011	SALDO A DIC.31-11	AMORTIZ ACUMUL	VALOR ACTUAL
Software-marcas patentes	321,43		321,43	93,17	228,26
Gastos anticipados	148.851,77		148.851,77		148.851,77
Depósitos en garantía	3.666,00	15.475,48	19.141,48		19.141,48
	<u>152.839,20</u>	<u>15.475,48</u>	<u>168.314,68</u>	<u>93,17</u>	<u>168.221,51</u>

En este ejercicio no hay amortización sobre el activo fijo y distorsionan los resultados.

13. BANCOS.
 Sobregiro en la siguiente cuenta bancaria:

Banco de Guayaquil \$ 6.146,74

14. PRESTAMO DE SOCIOS

Préstamo del socio:

Arq. Pablo Vintimilla \$ 1.306.580,30

15. CUENTAS POR PAGAR

Los siguientes préstamos recibidos:

Palervis	15.392,54
Construvicor	329.442,02
Anticipo empleados	4.707,96
Proyecto Habit	11.412,30
Proconstru	10.000,00
Vinmobi	3.660,00
Covicor	3.312,62
Fusión Palervins	18.088,12
	<hr/>
	396.015,56

16. PROVEEDORES

Compras a crédito a corto plazo:

Compras varias a crédito, a corto plazo \$ 3.788,28

17. PROVISIÓN PARA CARGAS LABORALES.

La empresa hace la provisión para ser pagadas en las fechas correspondientes:

Décimo tercer sueldo	22,00
Décimo cuarto sueldo	110,00
Vacaciones	132,00
Fondos de Reserva	21,99
Aportes al I.E.S.S.	56,76
	<hr/>
	342,75

18. SUELDOS POR PAGAR.

Sueldo a diciembre pendiente de pago \$ 239,32:

19. 15% PARTICIPACION A EMPLEADOS.

De acuerdo a disposiciones legales establecidas en el código del Trabajo, la empresa calcula el 15% sobre sus utilidades netas antes de impuestos:

Utilidades anteriores	25.762,13
Utilidades del año 2011	<u>37.487,65</u>
	63.249,78

20. IMPUESTO A LA RENTA.

Saldo pendiente de pago \$ 73,10

21. ANTICIPO DE CLIENTES

En esta cuenta se hallan registradas las cuotas pagadas por los clientes por las ventas de los departamentos, hasta cuando cancelen el valor total de la venta y se haga la escritura de venta.

22. 12% I.V.A. RETENIDO.

Se declara y se paga en el mes siguiente \$ 43,32

23. IMPUESTOS RETENIDOS.

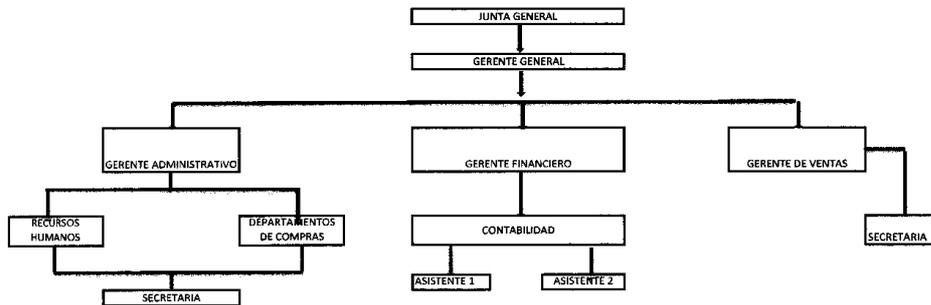
Se declara y se paga en el mes siguiente \$ 285,03

24. CAPITAL SOCIAL.

El Capital social de la compañía es de \$ 1.200,00 dividido en 1.200 participaciones, son transferibles por herencia, y son transferibles por acto entre vivos, requiriéndose para ello del consentimiento unánime del capital social, expresado en la Junta General, el cuadro del capital social es el siguiente:

SOCIO	VALOR	PARTICIP	PORCENTAJE
Arq. Pablo Vintimilla	1.183,00	1.183	98,58%
Sra. Rebeca Serrano	1,00	1	0,08%
Sra. María Elisa Cordero	<u>16,00</u>	<u>16</u>	<u>1,34%</u>
	1.200,00	1.200	100,00%

ORGANIGRAMA CONSTRUCOVI CIA. LTDA.



25. RESERVA LEGAL

El 5% sobre la utilidad neta:

Saldo anterior	8.193,65
Incremento en le periodo	<u>4.272,08</u>
	12.465,73

26. UTILIDADE NO DISTRIBUIDAS.

Utilidades no retirada por los socios:

Saldo anterior	162.446,03
Incremento en le periodo	<u>400.362,67</u>
	562.808,70

27. UTILIDADE DEL EJERCICIO.

Utilidad del ejercicio	17.634,32
(-) 15% para tratbajadores	-2.645,15
(-) 25% Impuesto a la Renta	<u>-2.098,88</u>
	12.890,29

28. ORGANIZACIÓN DE LA COMPAÑIA

La compañía cuenta con una estructura organizacional de tipo funcional que se presenta en la página siguiente:

29. TENDENCIAS E INDICES

Separadamente en hoja adjunta se presenta este informe.

30. INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO.

Dando cumplimiento a disposiciones legales establecidas por el Servicio de Rentas Internas, según Resolución 1071 publicado en el R.O. 740 del 8 de enero del 2003, en el sentido de que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales, a la emisión de este informe la empresa se halla preparando dicha información.

CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

ACTIVO	2011	% Integral	2010	% Integral	% Tendencia
DISPONIBLE	2.652,19	100,00%	8.008,42	100,00%	202,0%
Caja	1.376,00	51,88%		0,00%	0,0%
Caja Chica	-232,20				
Bancos	1.508,39	56,87%	8.008,42	100,00%	430,9%
EXIGIBLE	5.142.192,35	100,00%	3.218.435,03	100,00%	-37,4%
Clientes	993.893,91	19,33%	1.397.245,06	43,41%	40,6%
Cuentas por cobrar	3.973.319,77	77,27%	1.737.379,32	53,98%	-56,3%
Anticipo a proveedores	1.332,92	0,03%	13,65	0,00%	-99,0%
Anticipo a contratistas	173.645,75	3,38%	83.797,00	2,60%	-51,7%
REALIZABLE	1.279.996,66	100,00%	999.187,54	100,00%	-21,9%
Materiales	148.755,68	11,62%	82.420,14	8,25%	-44,6%
Construcciones terminadas	479.307,09	37,45%	376.921,82	37,72%	-21,4%
Terrenos	524.283,61	40,96%	524.283,61		0,0%
Construcciones en curso	127.650,28	9,97%	15.561,97	1,56%	-87,8%
PAGOS ANTICIPADOS	44.327,53	100,00%	35.355,63	100,00%	-20,2%
Impuesto anticipados	44.327,53	100,00%	35.355,63	100,00%	-20,2%
ACTIVO FIJO	5.995,64	100,00%	2.515,30	100,00%	-58,0%
Maquinaria	5.778,47	96,38%	2.298,13	91,37%	-60,2%
Equipo de Computación	217,17	3,62%	217,17	8,63%	0,0%
DEPRECIACIONES	-1.937,20	100,00%	-333,63	100,00%	-82,8%
DIFERIDO	168.314,68	100,00%	152.839,20	100,00%	-9,2%
Softwar-marcas-patentes	321,43	5,36%	321,43	12,78%	0,0%
Gastos anticipados	148.851,77	2482,67%	148.851,77	5917,85%	0,0%
Depósitos en garantía	19.141,48	319,26%	3.666,00	145,75%	-80,8%
AMORTIZACIONES	-93,17	100,00%	-12,80	100,00%	
	6.641.448,68		4.415.994,69		

CONSTRUCOVI CIA. LTDA.

PASIVO	2011	% Integral	2010	% Integral	% Tendencia
EXIGIBLE CORTO PLAZO	6.040.996,20	100,00%	4.125.921,66	100,00%	-31,7%
Bancos	6.146,74	0,10%		0,00%	0,0%
Préstamo de socios	1.306.580,30	21,63%	167.098,85	4,05%	-87,2%
Cuentas por pagar	396.015,56	6,56%	316.583,68	7,67%	-20,1%
Proveedores	3.788,28	0,06%		0,00%	0,0%
Provisión para cargas laborales	342,75	0,01%	1.855,55	0,04%	441,4%
Sueldos por pagar	239,32	0,00%	403,86	0,01%	68,8%
15% participación a trabajadores	63.249,78	1,05%	25.762,13	0,62%	-59,3%
Impuesto a la renta	73,10	0,00%	36.498,08	0,88%	49829,0%
Anticipo de clientes	4.264.232,02	70,59%	3.444.089,78	83,47%	-19,2%
12% I.V.A. retenido	43,32	0,00%	59,80	0,00%	38,0%
Impuestos Retenidos	285,03	0,00%		0,00%	0,0%
Documentos por pagar		0,00%	133.569,93	3,24%	0,0%
PATRIMONIO NETO	600.452,47	100,00%	290.073,03	100,00%	-51,7%
Capital social	1.200,00	0,20%	800,00	0,28%	-33,3%
Reserva legal	12.465,73	2,08%	8.193,65	2,82%	-34,3%
Utilidades no distribuidas	562.808,70	93,73%	162.446,03	56,00%	-71,1%
Utilidad del ejercicio	23.978,04	3,99%	118.633,35	40,90%	394,8%

6.641.448,67

4.415.994,69

INDICADORES FINANCIEROS:	2011	2010
RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL:		
ACTIVOS/CAPITAL	5534,54	5519,99
RAZON CIRCULANTE:		
A.CIRCULANTE/P.CIRCULANTE	1,06	13,46
PRUEBA ACIDA:		
EFEC+CTASXCOBRAR/P.CIRCULANTE	0,85	10,30
RAZON DEUDA CORTO PLAZO:		
P.CORTO PLAZO/A.TOTAL	0,91	0,93

42. ENTORNO ECONOMICO.

La empresa está dedicada a la compraventa de bienes inmuebles, esta línea de negocio está competida, pero existe la confianza de mejorar la situación.

43. EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre del 2011 (fecha de cierre del ejercicio) y la fecha de preparación de este informe (mayo 31 del 2012) la administración considera que no existen eventos importantes que revelar y que tuvieran efecto sobre los estados financieros cerrados el 31 de diciembre del año 2011