

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A LA JUNTA DE SOCIOS DE
CONSTRUARIAS CIA. LTDA.**

En cumplimiento a lo establecido en la Ley de Compañías vigente se ha examinado el Balance de Situación Financiera de CONSTRUARIAS CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del 2005, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha.

Los Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía, la responsabilidad del Auditor consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la Auditoria realizada.

El exámen se realizó de acuerdo a las normas de Auditoria Generalmente Aceptadas, normas que requieren que la Auditoria sea diseñada y ejecutada de manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La Auditoria incluye pruebas selectivas y la evaluación de los principios de contabilidad aplicados, así como otros procedimientos necesarios para una base razonable de opinión.

La Compañía ha cumplido con todas sus obligaciones tributarias.

En nuestra opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUARIAS CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del 2005, así como también el estado de resultados de sus operaciones, y flujo de efectivo por el período mencionado, de conformidad con principios de contabilidad de aceptación general y disposiciones legales emitidas.



Superintendencia
de Compañías

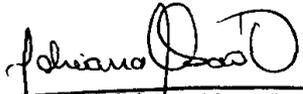
02 MAYO 2006

Victor Barros Danton

Registro de Sociedades

Econ. Adriana Abad V.
Auditor Externo SC-RNAE-574

El Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias de CONSTRUARIAS CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del 2005 se emitirá por separado.



Econ. Adriana Abad V.
AUDITOR EXTERNO
Reg. SC-RNAE-574

Cuenca, Marzo 29 del 2005

Oficina: Gran Colombia 7-33
Telef: 2840-520, 094029602

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005

ACTIVO		1,688,600.72
DISPONIBLE		8,198.15
Fondo Rotativo	280.00	
Caja	0.00	
Bancos	<u>7,918.15</u>	
EXIGIBLE		150,934.61
Deudores Varios	11,820.10	
Pagos Anticipados	133,834.73	
Préstamos a Empleados	2,395.91	
Cuentas por Cobrar Socios	2,544.39	
Clientes	1,477.02	
Provisión Cuentas Incobrables	<u>-1,137.54</u>	
REALIZABLE		1,124,181.60
Materiales	24,290.70	
Terrenos y Bienes para la Venta	180,025.67	
Maquinaria	42,029.87	
Urbanizaciones en Proceso	877,835.56	
Importaciones en Tránsito	<u>0.00</u>	
PAGOS ANTICIPADOS		5,351.69
Impuesto a la Renta	4,172.32	
Iva Pagado	<u>1,179.37</u>	
ACTIVO FIJO		135,993.97
Muebles y Enseres	18,590.04	
Equipo de Comunicación	11,061.20	
Equipo de Oficina	1,353.10	
Equipo de Aire Acondicionado	4,661.04	
Depreciación Acumulada de Equipos	-21,740.05	
Vehículos	11,600.00	
Depreciación Acumulada de Vehículos	-9,280.00	
Maquinaria y Equipos	141,994.54	
Depreciación Acumulada de Maquinaria y Equipos	-28,263.46	
Equipos de Computación	13,705.09	
Depreciación Acumulada Equipos de Computación	<u>-7,687.53</u>	
ACTIVO DIFERIDO		1,330.92
Programas y Software	<u>1,330.92</u>	
ACTIVO NO CORRIENTE		262,609.58
Préstamos de Socios	8,145.28	
Clientes Largo Plazo	<u>254,464.30</u>	

PASIVO Y PATRIMONIO**1,688,600.72****EXIGIBLE A CORTO PLAZO**

410,366.31

Préstamos Bancarios	61,875.21
Cuentas por Pagar	85,270.47
Gastos por Pagar	2,580.76
Provisión para Cargas laborales	5,539.60
Proveedores	20,010.87
Aportes al IESS	1,575.90
Impuestos Retenidos	532.18
Parte Corriente Largo Plazo	226,415.96
Salarios por Pagar	<u>6,565.36</u>

EXIGIBLE A LARGO PLAZO

1,012,136.11

Préstamos Bancarios	134,548.56
Documentos por Pagar	51,500.00
Anticipos de Clientes	<u>826,087.55</u>

PATRIMONIO NETO

218,552.90

Capital Social	2,200.00
Capital Adicional	53,990.13
Reserva Legal	3,474.31
Reserva Facultativa	5,636.20
Utilidades no Distribuidas	<u>153,252.26</u>

RESULTADOS

47,545.40

Utilidad del Ejercicio	<u>47,545.40</u>
------------------------	------------------

DIFERENCIA

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
ENERO 01 A DICIEMBRE 31 DEL 2005

INGRESOS		431,901.00
Ventas sin IVA	391,996.28	
Ventas con IVA	1,550.00	
Otros Ingresos	<u>38,354.72</u>	
COSTO DE VENTAS		311,125.89
Costo Lotes	140,326.08	
Costo Casas	165,122.00	
Devoluciones y Descuentos	1,142.18	
Otros Costos	<u>4,535.63</u>	
UTILIDAD OPERACIONAL		120,775.11
GASTOS GENERALES		181,052.63
Gastos de Administración	132,492.18	
Gastos Financieros	<u>48,560.45</u>	
INGRESOS NO OPERACIONALES		107,822.92
Intereses Ganados	<u>107,822.92</u>	
UTILIDAD NETA		47,545.40
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		7,131.81
(-) AMORTIZACION PERDIDA EJERCICIOS ANTERIORES		9,558.59
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES		1,077.16
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		31,932.16
25% IMPUESTO A LA RENTA		7,983.04
UTILIDAD A DISPOSICION DE SOCIOS		23,949.12

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
A DICIEMBRE 31 DEL 2005

CAPITAL PARTICIPACIONES		
Saldo al Inicio y al Final del Período		2,200.00
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES		
Saldo al Inicio y Final del Período		53,980.13
RESERVAS Y UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS		9,110.51
Reserva Legal		
Saldo al Inicio y Final del Período	3,474.31	
Reserva Facultativa		
Saldo al Inicio y Final del Período	<u>5,836.20</u>	
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS		177,201.38
Saldo al Inicio del Período	117,996.06	
Incremento en el Período	35,256.20	
Utilidad del Ejercicio	<u>23,949.12</u>	
		<u>242,502.02</u>

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005	
FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO	
Resultados	-3,749.70
Depreciaciones	18,362.23
Utilidades No Distribuidas	35,258.20
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Exigible	-40,062.66
Realizable	-240,844.42
Pagos Anticipados	-1,656.24
FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN	-232,694.59
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Activo Fijo	-96,490.93
Activo No Corriente	283,018.28
Activo Diferido	-1,330.92
EFFECTIVO NETO POR INVERSIÓN	185,196.43
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES FINANCIERAS	
Exigible a Corto Plazo	-8,053.85
Exigible a Largo Plazo	45,134.14
EFFECTIVO NETO POR FINANCIAMIENTO	37,080.29
CAJA DISPONIBLE AL FINAL	
TOTAL DE MOVIMIENTO	-10,417.87
CONCILIACION	
Caja y Bancos al Final	8,198.15
Caja y Bancos al Inicio	18,616.02
	<u>10,417.87</u>
	0.00

CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

EXTRACTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION

NOMBRE: CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

CONSTITUCION: DICIEMBRE 17 DE 1990

DOMICILIO: JAIME ROLDOS S/N Y JUAN LEON MERA

OBJETO SOCIAL: COMPRA VENTA DE INMUEBLES, EJECUCION DE OBRAS CIVILES Y ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCION

CAPITAL SOCIAL: \$. 2.200.00

NOMINA DE ACCIONISTAS:

SOCIO	PORCENTAJE	VALOR
Luis Arias Solano	0.60%	\$.1.320.00
Luis Arias Solano Jr	0.10%	\$. 220.00
Liliana Arias Solano	0.10%	\$. 220.00
Cindy Arias Solano	0.10%	\$. 220.00
Jhonathan Arias Solano	0.10%	\$. 220.00

CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

1 OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA.

Construarias Cía. Ltda. se constituyó en la Ciudad de Cuenca, República del Ecuador con fecha 17 de Diciembre de 1990, siendo su actividad principal la compra-venta de viviendas, obras civiles y en todas las demás relacionadas con la construcción.

2 RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Los registros contables están expresados en dólares por ser la unidad monetaria del país. En las transacciones realizadas la Compañía aplica en buena forma las políticas contables de general aceptación y las dispuestas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los Estados Financieros son elaborados de conformidad con las NECs, disposiciones de Superintendencia de Compañías y lo estipulado en la Ley de Régimen Tributario Interno (L.R.T.I.)

3 ACTIVO DISPONIBLE

3.1 FONDO ROTATIVO

Los fondos rotativos que se encuentran aperturados son utilizados para gastos y compras menores. Se desglosan de la siguiente forma:

Fondo Rotativo Ing. Hernán Tamayo	100,00
Fondo Rotativo Sra. July Calderón	100,00
Fondo Rotativo Sra. Soraya Loayza	80,00

3.2 BANCOS

El detalle de los saldos de Bancos son los siguientes:

Banco del Pichincha	2.805,29
Banco de Guayaquil	39,29
Banco de Machala	2.897,46
Banco del Pichincha-Ahorros	13,48
Banco de Machala-Ahorros	932,38
Banco del Austro-Ahorros	1.080,68
Banco del Pichincha-Ahorros	66,48
Banco Bolivariano-Ahorros	83,09
	<hr/>
	7.918,15

Los saldos detallados se encuentran conciliados con los estados de cuenta emitidos por los diferentes bancos.

4 ACTIVO EXIGIBLE

4.1 DEUDORES VARIOS

El valor de \$. 11.820.10 a nombre de los Sres. Felipe Barriga y Teodoro Moreno corresponde a valores pendientes de recuperación por negociaciones de inmuebles.

4.2 PAGOS ANTICIPADOS

Por su actividad la Compañía debe realizar contratos para dotación de materiales, y subcontratar ciertos rubros. Este valor de \$. 133.834,73 se desglosa en la Nota No. 18 que se adjunta.

Para el mes de Marzo del presente año se han liquidado varios subcontratos, toda vez que se ha recibido la totalidad de materiales y/o servicios acordados. De acuerdo a lo anotado en la Nota No. 18.

4.3 PRESTAMOS A EMPLEADOS

Son préstamos concedidos por la empresa a sus colaboradores, los mismos son devengados a través de descuentos en roles de pago y se detallan en la Nota No. 19.

4.4 CUENTAS POR COBRAR A SOCIOS

Corresponden a valores a cobrar por telefonía celular y plan de seguro privado. Cada mes el valor correspondiente se contabiliza en esta cuenta y se procede a los descuentos y/o cobro en forma mensual.

4.5 CLIENTES

El saldo deudor es de \$. 1.477,02 y corresponde a valor pendiente de cobro por la venta de un lote en la Urbanización La Laguna.

4.6 PROVISION Cuentas Incobrables

El saldo deudor de esta cuenta se mantiene sin variación respecto al año 2004. La Compañía no efectúa la provisión correspondiente para afrontar posibles problemas de cartera.

5 ACTIVO REALIZABLE

5.1 MATERIALES, TERRENOS Y BIENES PARA LA VENTA

Por haberse realizado el contrato de Auditoría Externa en fecha posterior al cierre del ejercicio económico no se pudo realizar la toma física de inventarios en esa fecha, sin embargo en el mes de Marzo del 2006 se visitó conjuntamente con la Gerente y el Jefe Financiero las instalaciones de la compañía en El Pasaje, así como los lugares en los que se están desarrollando las urbanizaciones Las Gaviotas, Las Palmeras y La Laguna.

Partiendo del saldo contable registrado a Diciembre del 2005, se consideró los ingresos y se dedujo los egresos, solicitándose al personal de bodega un corte de saldos al mes de Marzo del 2006 pudiendo constatar que existía coherencia en la información contable y la verificación física.

Dentro de los Materiales de Construcción, el inventario de arena, por sus características físicas, no pudo ser determinado con exactitud.

El detalle de estas cuentas es el siguiente:

MATERIALES

Materiales de Construcción	4.664,47
Materiales Varios	19.626,23
	<hr/>
	24.290,70

TERRENOS Y BIENES PARA LA VENTA

Edificio Av. González Suárez	34.616,47
Urbanización El Pinar. Lote 159-A	6.587,00
Urbanización La Laguna	
Lotes Manzana N, Q y K	79.977,20
Lotes 1,2 y 3 Calle J.J.Flores	14.310,00
Lote Tumbabiro	14.160,00
Lote Av. 13 de Abril	30.375,00
	<hr/>
	180.025,67

5.2 URBANIZACIONES EN PROCESO

Las urbanizaciones que se encuentran ejecutándose al momento son:

Urbanización Las Palmeras	402.983,58
Urbanización La Laguna	43.236,07
Urbanización Las Gaviotas	326.679,78
Casas Urbanización Pinar	3.396,87
Casas urbanización Las Gaviotas	101.539,26
	<hr/>
	877.835,56

5.3 MAQUINARIA PARA LA VENTA

Consiste en una piladora de 30/40 toneladas y dos piladoras sB100 y sB30 y una piladora de café, cuyo valor de libros es de \$. 42.029,87.

6 PAGOS ANTICIPADOS

Corresponden a:

Impuesto a la Renta	4.172,32
Iva Pagado	1.179,37
	<hr/>
	5.351,69

7 ACTIVO FIJO

Las cuentas del Activo Fijo han registrado los siguientes movimientos:

	Saldo Actual	Saldo al Inicio	Variación
Muebles y Enseres	18.590,04	18.337,28	252,76
Equipo de Comunicación	11.061,20	11.061,20	0,00
Equipo de Oficina	1.353,10	1.319,16	33,94
Equipo de Aire Acondicionado	4.661,04	4.206,05	454,99
Vehículos	11.600,00	11.600,00	0,00
Maquinaria y Equipos	141.994,54	47.772,75	94.221,79
Equipos de Computación	13.705,09	11.997,64	1.707,45
	<hr/>	<hr/>	
	202.965,01	106.294,08	96.670,93

La variación registrada en la cuenta de Maquinaria y Equipos corresponde a la importación de "formaletas" que la empresa realizara en el año 2005, este equipo se utiliza para la construcción de viviendas monolíticas en serie.

8 ACTIVO DIFERIDO

Corresponde a programas de contabilidad y software adquiridos por la empresa.

9 ACTIVO NO CORRIENTE

9.1 PRESTAMOS A SOCIOS

Registra el valor de 8.145,28 correspondiente al Ing. Luis Arias, este valor se mantiene sin variación desde el año 2004. Corresponde a materiales entregados y mano de obra en trabajos particulares del Ing. Arias en la urbanización El Pinar.

9.2 CLIENTES LARGO PLAZO

Corresponden a venta de lotes de la Urbanización La Laguna. Por tratarse de bienes inmuebles y por sus costos, estos contratos se han realizado a plazos mayores a 12 meses, sus pagos son en forma mensual o bimensual.

10 EXIGIBLE A CORTO PLAZO

10.1 PRESTAMOS BANCARIOS

Obligaciones financieras a corto plazo, su desglose es:

Banco del Pichincha	61.166,28
Banco de Guayaquil	708,93
	<hr/>
	61.875,21

10.2 CUENTAS POR PAGAR

Son las siguientes:

Liliana Arias Solano	37.795,65
Luis Arias Solano	5.853,50
Luis Angel Arias Solano	34.032,88
Rómulo Bernal	7.488,44
Jaime Maldonado	100,00
	<hr/>
	85.270,47

10.3 GASTOS POR PAGAR

Corresponde a consumos pendientes de pago con Etapa y Empresa Eléctrica básicamente.

10.4 SALARIOS Y

10.5 PROVISION PARA CARGAS LABORALES

El valor de \$. 6.565.36 corresponde a salarios del mes de Diciembre del 2005 los mismos que fueron pagados los primeros días de Enero.

El valor de \$. 1.225.43 corresponde a provisión para décimo tercer sueldo, el valor de \$. 1.381.97 corresponde a provisión para pago de décimo cuarto sueldo y el valor de \$. 2.932.20 corresponde a provisión para pago de fondos de reserva.

10.6 PROVEEDORES

Para el normal desarrollo de su actividad la empresa realiza compras obteniendo créditos de 30, 60 y 90 días. Dentro de la cuenta proveedores se han agrupado todas las compras relativas al giro del negocio.

10.7 APORTES EL IESS

Corresponde al valor de las aportaciones del mes de Diciembre del 2005, las mismas que fueron canceladas en Enero del 2006.

10.8 IMPUESTOS RETENIDOS

Corresponde a las retenciones de IVA e Impuesto a la Renta que la empresa realizó durante el mes de Diciembre del 2005 en su calidad de agente de retención, las mismas que deben ser canceladas al Servicio de Rentas Internas durante el mes de Enero del 2006.

10.9 PARTE CORRIENTE A CORTO PLAZO

Corresponde a la porción corriente a corto plazo de las obligaciones bancarias que la empresa contratara a largo plazo y el valor asciende a \$. 226.415.96.

11 EXIGIBLE A LARGO PLAZO

11.01 PRESTAMOS BANCARIOS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Su desglose es el siguiente:

Banco del Pichincha	129.479,66
Banco de Guayaquil	5.068,90
Total	<u>134.548,56</u>

Dctos. por Pagar Dr. Arias	32.000,00
Dctos. por Pagar Ing. Arias	19.500,00
	<u>51.500,00</u>

11.02

11.03 ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponden a los valores recibidos de terceros, estos valores son entregados a la empresa el momento en que se realiza la negociación de un lote de terreno con o sin casa. El cliente entrega el porcentaje establecido como anticipo y continúa realizando pagos o abonos parciales mientras avanza la obra. Una vez finiquitada la negociación y entregado el bien, se liquida esta cuenta y se registra la venta.

Cientes La Laguna	248.533,05
Cientes El Pinar	20.708,23
Cientes Las Palmeras	245.827,76
Cientes Las Gaviotas	293.018,51
	<u>826.087,55</u>

12 PATRIMONIO
12.1 CAPITAL SOCIAL

CUADRO DE INTEGRACION DE CAPITAL
CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

SOCIO	PORC.	CAPITAL
Luis Arias Solano	0.60	1,320.00
Luis Arias Solano Jr.	0.10	220.00
Liliana Arias Solano	0.10	220.00
Cindy Malena Arias Solano	0.10	220.00
Jhonathan Manolo Arias Solano	0.10	220.00
TOTAL	1.00	2,200.00

Con fecha 14 de Marzo del 2006 y con Resolución No. 06-C-DIC-128, la Intendencia de Compañías de Cuenca aprobó que la compañía incremente su capital social a \$. 170.000.00, el extracto de esta resolución fue publicado en Diario El Mercurio del 22 de Marzo del presente año.

Este incremento de capital se realizó afectando las siguientes cuentas:

	CAPITAL	CAPITAL SUSCRITO	RESERVA LEGAL
Luis Arias Solano	1.320,00	100.680,00	2.084,59
Luis Arias Solano Jr.	220,00	16.780,00	347,43
Liliana Arias Solano	220,00	16.780,00	347,43
Cindy Malena Arias Solano	220,00	16.780,00	347,43
Jhonathan Manolo Arias Solano	220,00	16.780,00	347,43
	2.200,00	167.800,00	3.474,31

	RESERVA FACULT.	UTILID.	NUEVO CAPITAL
	3.381,72	62.819,60	102.000,00
	563,62	10.469,94	17.000,00
	563,62	10.469,94	17.000,00
	563,62	10.469,94	17.000,00
	563,62	10.469,94	17.000,00
	5.636,20	104.699,36	170.000,00

El aumento de capital fue inscrito en el Registro Mercantil con el No. 109, repertorio 2276 del 29 de Marzo del 2006.

Con esta misma fecha se procede a registrarlo contablemente.

12.2 RESERVA LEGAL

Es el valor obtenido de calcular el 5% sobre la utilidad después de participación de trabajadores.

12.3 RESERVA FACULTATIVA

Utilidades de ejercicios anteriores que no han sido retiradas.

12.4 UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS

Se agrupa en esta cuenta las utilidades de ejercicios anteriores que no han sido retiradas por los Sres. Socios.

13 INTERVENCION TRIBUTARIA

La empresa no ha sido intervenida en el ejercicio económico 2005.

14 ANALISIS FINANCIERO-TENDENCIAS E INDICES

Con la finalidad de analizar la evolución de los resultados económicos se utilizan índices y razones financieras como las siguientes:

RAZON CORRIENTE

	2005		2004	
ACTIVO CORRIENTE	1.288.450,26	3.14	1.016.520.80	2,43
PASIVO CORRIENTE	410.366.31		418.420,16	

Se estipula este coeficiente promedio 1,5 como un indicador de equilibrio financiero normal, cuanto más alto sea este coeficiente mayor será la capacidad de la empresa de efectuar sus pagos a corto plazo.

Para este caso los datos del balance refelajn que por cada 1,00 de deuda a corto plazo la compañía tendrá una capacidad de 3.14 para cubrirla, sin embargo es importante considerar el siguiente índice en el que no se consideran los inventarios.

RAZON ACIDA

	2005		2004	
ACTIVO CORRIENTE- INVENTARIOS	164.484.45	0.40	133.183.42	0,32
PASIVO CORRIENTE	410.366.31		418.420,16	

Este índice mide la solvencia de una manera más rigurosa al no considerar los inventarios, pues estos requieren tiempo para su realización. En el presente caso, al no considerar los inventarios, la compañía tiene 0.40 para cubrir cada 1.00 de deuda a corto plazo.

ACTIVO CORRIENTE- INVENTARIOS	344,510.12	0.84
PASIVO CORRIENTE	410,366.31	

Para el año 2005 calculamos nuevamente este índice pero al restar los inventarios no se disminuye el valor correspondiente a bienes para la venta en vista de que estos estaban listos para su comercialización al cierre del balance y para el mes de Abril del 2006 parte de ellos fueron ya comercializados.

INDICE DE GARANTIA

	2005		2004	
TOTAL DEL ACTIVO	1.688.600.72	1,19	1.620.013,93	1,17
TOTAL DEL PASIVO	1.422.502.42		1.385.422,13	

El coeficiente normal se estima de 2 a 3. Demuestra que porcentaje del activo respalda el pasivo.

INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	2005		2004	
TOTAL PASIVO.	1.422.502.42	0.84	1.385.422.13	0.86
TOTAL ACTIVO	1.688.600.72	de recepciones	1.620.013.93	

Este coeficiente demuestra la relación que existe entre el patrimonio de la compañía y el total de las obligaciones. Se considera aceptable cuando el índice no llega a 1.

COMPARATIVO VENTAS/COSTOS

INGRESOS		431,901.00
Ventas sin IVA	391,996.28	
Ventas con IVA	1,550.00	
Otros Ingresos	38,354.72	
COSTO DE VENTAS		311,125.89
Costo Lotes	140,326.08	
Costo Casas	165,122.00	
Devoluciones y Descuentos	1,142.18	
Otros Costos	4,535.63	

UTILIDAD OPERACIONAL		120,775.11
GASTOS GENERALES		181,052.63
Gastos de Administracion	132,492.18	
Gastos Financieros	<u>48,560.45</u>	
INGRESOS NO OPERACIONALES		107,822.92
Intereses Ganados	<u>107,822.92</u>	
UTILIDAD NETA		47,545.40
(-) 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		7,131.81
(-) AMORTIZACION PERDIDA ANTERIOR		9,558.59
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES		1,077.16
UTILIDAD ANTES IMPUESTOS		31,932.161
25% IMP.RENTA		7,983.04
UTILIDAD NETA		23,949.12

15 ORGANIZACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La compañía cuenta con una estructura organizacional acorde a su actividad.

16 INFORME TRIBUTARIO

En atención a las disposiciones del Servicio de Rentas Internas las sociedades obligadas a tener Auditoria Externa debe presentar los anexos y respaldos de sus declaraciones fiscales.

16 ENTORNO ECONOMICO

El mercado de la empresa se concentra en los estratos medios y para el caso de la urbanización Las Gaviota al sector popular, es este sector el que especialmente siente el déficit de vivienda y busca una alternativa viable. En este sentido el mercado potencial es amplio.

17 EVENTOS SUBSECUENTES

Posterior al cierre del ejercicio económico es importante considerar los siguientes eventos subsecuentes:

- Durante el año 2005 se realizaron todos los trámites correspondientes al aumento de capital de la compañía, para tal efecto se cumplieron todos los requisitos ante los organismos de control y se efectuaron las regularizaciones contables que eran necesarias. Este aumento de capital fue autorizado con Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías de fecha Marzo 14 del 2005 e inscrita en el Registro Mercantil con el No. 109 del 29 de Marzo del 2006.
- Ha sido interés de la Gerencia que la revisión efectuada analice las cuentas del balance y se efectúen las correcciones necesarias con la finalidad de que los datos constantes en las mismas sean congruentes con la realidad, en tal virtud en los primeros meses del año 2006 se ha procedido de esta forma.
- Para efectos de un control efectivo de la custodia y consumo de materiales se ha reestructurado totalmente la operativa de la bodega. Se están implementando sistemas de control y flujo de documentos que permitan un control efectivo sobre la entrada-salida de insumos, los procedimientos de compra, etc. es decir se ha buscado implementar mecanismos de control interno acordes a la actividad de la empresa.
- Con el objeto de determinar el estado real de la maquinaria y equipos se ha acordado realizar inventarios actualizados, es importante para la Administración conocer el estado real de los referidos bienes. De igual forma se procederá a la valuación de bienes inmuebles para su registro a valor comercial, como es el caso del edificio ubicado en la Av. González Suárez.

CONSTRUARIAS CIA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS

ACTIVO	2004	%	2005	%	Variación
DISPONIBLE	18,616.02	100.00%	8,198.16	100.00%	-55.96%
Fondo Rotativo	1,760.00	9.45%	280.00	3.42%	-84.09%
Caja	3,927.14	21.10%	0.00	0.00%	-100.00%
Bancos	12,928.88	69.45%	7,918.15	96.58%	-38.76%
EXIGIBLE	110,871.95	100.00%	150,934.61	100.00%	36.13%
Pagos Anticipados	63,205.90	57.01%	133,834.73	88.67%	111.74%
Préstamos a Empleados	16,045.39	14.47%	2,395.91	1.59%	-85.07%
Clientes	31,658.20	28.55%	1,477.02	0.98%	-95.33%
Provisión Cuentas Incobrables	-1,137.54	-1.03%	-1,137.54	-0.75%	0.00%
Cuentas por Cobrar Socios	0.00	0.00%	2,544.39	1.69%	
Deudores Varios	1,100.00	0.99%	11,820.10	7.83%	974.55%
REALIZABLE	883,337.38	100.00%	1,124,181.80	100.00%	27.27%
Materiales	20,254.40	2.29%	24,290.70	2.16%	19.93%
Terrenos y Bienes para la Venta	27,589.42	3.12%	180,025.67	16.01%	552.52%
Urbanizaciones	716,535.54	81.12%	877,835.56	78.09%	22.51%
Importaciones en Tránsito	76,928.15	8.71%	0.00	0.00%	-100.00%
Maquinaria	42,029.87	4.76%	42,029.87	3.74%	0.00%
PAGOS ANTICIPADOS	3,695.45	100.00%	5,351.69	100.00%	44.82%
Impuesto a la Renta	3,695.45	100.00%	4,172.32	77.96%	12.90%
Iva Pagado	0.00	0.00%	1,179.37	22.04%	
ACTIVO FIJO	106,474.08	100.00%	202,965.01	100.00%	90.62%
Muebles y Enseres	18,337.28	17.22%	18,590.04	9.16%	1.38%
Equipo de Comunicación	11,061.20	10.39%	11,061.20	5.45%	0.00%
Equipo de Oficina	1,319.16	1.24%	1,353.10	0.67%	2.57%
Equipo de Computación	11,997.64	11.27%	13,705.09	6.75%	14.23%
Vehículos	11,600.00	10.89%	11,600.00	5.72%	0.00%
Maquinaria y Equipo	47,772.75	44.87%	141,994.54	69.96%	197.23%
Equipo de Aire Acondicionado	4,206.05	3.95%	4,681.04	2.30%	10.82%
Herramientas	180.00	0.17%	0.00	0.00%	-100.00%
DEPRECIACIONES	-48,608.81	100.00%	-66,971.04	100.00%	37.78%
	-48,608.81	100.00%	-66,971.04	100.00%	37.78%
ACTIVO DIFERIDO	0.00	100.00%	1,330.92	100.00%	
Programas y Software	0.00	0.00%	1,330.92	100.00%	
ACTIVO NO CORRIENTE	645,627.86	100.00%	262,609.58	100.00%	-51.87%
Préstamos de Socios	98,276.97	18.01%	8,145.28	3.10%	-91.71%
Clientes a Largo Plazo	447,350.89	81.99%	254,464.30	96.90%	-43.12%
TOTAL ACTIVO	1,620,013.93		1,688,600.72		4.23%

PASIVO Y PATRIMONIO

EXIGIBLE CORTO PLAZO	418,420.16	100.00%	410,366.31	100.00%	-1.92%
Préstamos Bancarios	0.00	0.00%	61,875.21	15.08%	
Cuentas por Pagar	131,447.21	31.42%	85,270.47	20.78%	-35.13%
Gastos por Pagar	3,341.60	0.80%	2,580.76	0.63%	-22.77%
Provisión para Cargas Laborales	3,181.37	0.76%	5,539.60	1.35%	74.13%
Parte Corriente Pasivo Largo Plazo	261,425.51	62.48%	226,415.96	55.17%	-13.39%
Proveedores	16,440.40	3.93%	20,010.87	4.88%	21.72%
Aportes al IESS	907.34	0.22%	1,575.90	0.38%	73.68%
Impuestos Retenidos	1,676.73	0.40%	532.18	0.13%	-68.26%
Salarios por Pagar	0.00	0.00%	6,565.36	1.60%	
PASIVO LARGO PLAZO	967,001.97	100.00%	1,012,136.11	100.00%	4.67%
Préstamos Bancarios	336,451.38	34.79%	134,548.56	13.29%	-60.01%
Anticipos de Clientes	630,550.59	65.21%	826,087.55	81.62%	31.01%
Documentos por Pagar	0.00	0.00%	51,500.00	5.09%	
PATRIMONIO NETO	183,296.70	100.00%	218,552.90	100.00%	19.23%
Capital	2,200.00	1.20%	2,200.00	1.01%	0.00%
Capital Adicional	53,990.13	29.46%	53,990.13	24.70%	0.00%
Reserva Legal	3,474.31	1.90%	3,474.31	1.59%	0.00%
Reserva Facultativa	5,636.20	3.07%	5,636.20	2.58%	0.00%
Utilidades no Distribuidas	117,996.06	64.37%	153,252.26	70.12%	29.88%
RESULTADOS	51,295.10		47,545.40		-7.31%
Utilidad del Ejercicio	51,295.10		47,545.40		-7.31%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,620,013.93		1,688,600.72		4.23%

Nota No. 18		
PAGOS ANTICIPADOS		
NOMBRE	VALOR	
Quezada Dumas Nancy	1,271.00	Vigente
Farah Freire Javier	52,478.33	Facturado en Abril 2006
Andrade Alexander	2,900.00	Liquidado Abril del 2006
Crespo Pablo	1,235.00	Facturado Abril del 2006
Idrovo Pesántez René	278.00	Vigente
Lituma Aucapiña Luis	1,431.60	Facturado Enero del 2006
Zuñiga Avila Alfonso	800.00	Facturado Abril del 2006
Rios Freire Nery	27,863.76	Facturado Abril del 2006
Valarazo Guerrero Patricio	15,995.00	Vigente
Barzallo Echeverría Rosa	1,000.00	Vigente
Bustos Ahikito	4,914.16	Liquidado Abril del 2006
Espinoza Marco	200.00	Liquidado Abril del 2006
Marín Alberto	198.00	Liquidado Abril del 2006
Romero Hernán	252.00	Vigente
Vélez Juan	365.00	Vigente
Solano Valverde Mariela	100.00	Descuentos mensuales
Arias Solano Jonathan	1,339.92	Liquidado Abril del 2006
Vanegas Izquierdo Jaime	222.00	Facturado Abril del 2006
Calderón Juan Carlos	50.00	Liquidado Abril del 2006
Campoverde Luis	2,000.00	preguntar ing tamayo
Ocampo Emilio	200.00	Liquidado Abril del 2006
Belcázar Fernando	3,500.00	Vigente
Jimenes Jonathan	5,071.32	Liquidado Abril del 2006
Ullaguan Juan Carlos	210.00	Liquidado Abril del 2006
Aispur Peñaherrera Rodrigo	9,630.44	Vigente
Aserrío El Bosque	333.20	Vigente
TOTAL	133,834.73	

Nota No. 19		
PRESTAMOS A EMPLEADOS		
NOMBRE	VALOR	
Tamayo Jaramillo Hernán	55.59	Liquidado Enero del 2006
Vizcaíno Salazar Julio	868.16	Vigente
Aispur Peñaherrera Rodrigo	370.97	Vigente
Lituma Zumba Miriam	650.00	Descuentos Mensuales
Solano Valverde Mariela	57.97	Descuentos Mensuales
Flores Reyes Angel	50.00	Liquidado Febrero 2006
Loayza Loayza Ligia	50.00	Liquidado Enero del 2006
Quezada Ramón Martha	57.72	Liquidado Enero del 2006
Vega Pardo Segundo	25.00	Liquidado Enero del 2006
Yunga Carchi Milton	180.00	Vigente
Pucha Nelson	32.50	Vigente
TOTAL	2,395.91	