

31/68

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

---

# *CONSTRUARIAS CIA. LTDA.*

---

## **INFORME DE AUDITORIA EXTERNA EJERCICIO ECONOMICO AÑO 2006**

---

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

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

---

Cuenca, Abril 17 del 2007

**Señora**

**CINDY ARIAS SOLANO**

**GERENTE CONSTRUARIAS CIA. LTDA.**

**Ciudad.-**

De mis consideraciones:

Adjunto a al presente remito a Ud. Informe de Auditoria Externa correspondiente al Ejercicio Económico del año 2006, y por su intermedio a la Junta General de Socios de la Compañía conforme lo exige la Ley en vigencia de la Superintendencia de Compañías.

Sin otro particular me es grato suscribir de Ud.

Atentamente,



**Econ. Adriana Abad V.**

Auditor Externo

Reg. No. SC-RNAE-574

---

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

**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 2006, 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 2006, 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 .

**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 2006 se emitirá por separado.



---

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

Cuenca, Abril 17 del 2007

---

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

**CONSTRUARIAS CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

<b>ACTIVO</b>		<b>1,665,777.53</b>
<b>DISPONIBLE</b>		<b>22,299.02</b>
Fondo Rotativo	760.98	
Caja	0.00	
Bancos	<u>21,538.04</u>	
<b>EXIGIBLE</b>		<b>198,379.73</b>
Deudores Varios	19,904.60	
Pagos Anticipados	41,018.56	
Préstamos a Empleados	3,777.67	
Cuentas por Cobrar Socios	41,159.52	
Clientes	93,656.92	
Provisión Cuentas Incobrables	<u>-1,137.54</u>	
<b>REALIZABLE</b>		<b>1,256,957.34</b>
Materiales	3,059.08	
Terrenos y Bienes para la Venta	342,609.28	
Maquinaria	42,029.87	
Urbanizaciones en Proceso	869,259.11	
Importaciones en Tránsito	<u>0.00</u>	
<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>		<b>4,300.13</b>
Impuesto a la Renta	3,991.52	
Iva Pagado	<u>308.61</u>	
<b>ACTIVO FIJO</b>		<b>142,179.64</b>
Muebles y Enseres	19,125.29	
Equipo de Comunicación	11,061.20	
Equipo de Oficina	1,401.24	
Equipo de Aire Acondicionado	4,661.04	
Depreciación Acumulada de Equipos	-23,357.98	
Vehículos	11,600.00	
Depreciación Acumulada de Vehículos	-9,280.00	
Maquinaria y Equipos	165,279.58	
Depreciación Acumulada de Maquinaria y Equipos	-43,405.83	
Equipos de Computación	13,705.09	
Depreciación Acumulada Equipos de Computación	<u>-8,609.99</u>	
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>		<b>983.70</b>
Programas y Software	<u>983.70</u>	
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>40,677.97</b>
Préstamos de Socios	0.00	
Cientes Largo Plazo	<u>40,677.97</u>	

/

**PASIVO Y PATRIMONIO****1,665,777.53**

<b>EXIGIBLE A CORTO PLAZO</b>		<b>225,006.31</b>
Préstamos Bancarios	160,383.49	
Cuentas por Pagar	22,659.39	
Gastos por Pagar	1,185.59	
Provisión para Cargas laborales	10,907.85	
Proveedores	14,945.50	
Aportes al IESS	254.85	
Impuestos Retenidos	3,529.66	
Impuesto Renta Por Pagar	7,340.99	
Participación 15% Trabajadores Ej. Corriente	3,798.99	
Parte Corriente Largo Plazo	0.00	
Salarios por Pagar	<u>0.00</u>	

<b>EXIGIBLE A LARGO PLAZO</b>		<b>1,145,950.80</b>
Préstamos Bancarios	234,899.39	
Documentos por Pagar	152,927.82	
Anticipos de Clientes	<u>758,123.59</u>	

<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>281,343.15</b>
Capital Social	170,000.00	
Aportes Futuras Capitalizaciones	37,795.65	
Reserva Legal	709.33	
Reserva Facultativa		
Utilidades no Distribuidas	<u>72,838.17</u>	

<b>RESULTADOS</b>		<b>13,477.27</b>
Utilidad del Ejercicio	<u>13,477.27</u>	

<b>DIFERENCIA</b>	<b>0.00</b>	
-------------------	-------------	--

Ventas sin IVA	2,600.00	
Ventas con IVA	452,548.34	
Otros Ingresos	<u>18,582.51</u>	
<b>COSTO DE VENTAS</b>		<b>362,104.26</b>
Costo Lotes	361,683.07	
Costo Casas	0.00	
Devoluciones y Descuentos	421.19	
Otros Costos	<u>0.00</u>	
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>111,626.59</b>
<b>GASTOS GENERALES</b>		<b>155,620.94</b>
Gastos de Administracion	123,875.80	
Gastos Financieros	<u>31,745.14</u>	
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>69,320.93</b>
Intereses Ganados	<u>69,320.93</u>	
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>25,326.58</b>
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		3,798.99
(-) AMORTIZACION PERDIDA EJERCICIOS ANTERIORES		0.00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES		7,836.38
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>29,363.97</b>
25% IMPUESTO A LA RENTA		7,340.99
<b>UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>22,022.98</b>
<b>MENOS GASTOS NO DEDUCIBLES</b>		<b>-7,836.38</b>
<b>MENOS RESERVA LEGAL</b>		<b>-709.33</b>
<b>UTILIDAD A DISPOSICION DE ACCIONISTAS</b>		<b>13,477.27</b>

**CONSTRUARIAS CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS**

<b>ACTIVO</b>	<b>2005</b>	<b>%</b>	<b>2006</b>	<b>%</b>	<b>Variación</b>
<b>DISPONIBLE</b>	<b>8,198.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,299.02</b>	<b>100.00%</b>	<b>172.00%</b>
Fondo Rotativo	280.00	3.42%	760.98	3.41%	171.78%
Caja	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
Bancos	7,918.15	96.58%	21,538.04	96.59%	172.01%
<b>EXIGIBLE</b>	<b>150,934.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>198,379.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>31.43%</b>
Pagos Anticipados	133,834.73	88.67%	41,018.56	20.68%	-69.35%
Préstamos a Empleados	2,395.91	1.59%	3,777.67	1.90%	57.67%
Clientes	1,477.02	0.98%	93,656.92	47.21%	6240.94%
Provisión Cuentas Incobrables	-1,137.54	-0.75%	-1,137.54	-0.57%	0.00%
Cuentas por Cobrar Socios	2,544.39	1.69%	41,159.52	20.75%	
Deudores Varios	11,820.10	7.83%	19,904.60	10.03%	68.40%
<b>REALIZABLE</b>	<b>1,124,181.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,256,957.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>11.81%</b>
Materiales	24,290.70	2.16%	3,058.78	0.24%	-87.41%
Terrenos y Bienes para la Venta	180,025.67	16.01%	342,609.28	27.26%	90.31%
Urbanizaciones	877,835.56	78.09%	869,259.11	69.16%	-0.98%
Importaciones en Tránsito	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
Maquinaria	42,029.87	3.74%	42,029.87	3.34%	0.00%
<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>5,351.69</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,300.13</b>	<b>100.00%</b>	<b>-19.65%</b>
Impuesto a la Renta	4,172.32	77.96%	3,991.52	92.82%	-4.33%
Iva Pagado	1,179.37	22.04%	308.61	7.18%	
<b>ACTIVO FIJO</b>	<b>202,965.01</b>	<b>100.00%</b>	<b>226,833.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>11.76%</b>
Muebles y Enseres	18,590.04	9.16%	19,125.29	8.43%	2.88%
Equipo de Comunicación	11,061.20	5.45%	11,061.20	4.88%	0.00%
Equipo de Oficina	1,353.10	0.67%	1,401.24	0.62%	3.56%
Equipo de Computación	13,705.09	6.75%	13,705.09	6.04%	0.00%
Vehículos	11,600.00	5.72%	11,600.00	5.11%	0.00%
Maquinaria y Equipo	141,994.54	69.96%	165,279.58	72.86%	16.40%
Equipo de Aire Acondicionado	4,661.04	2.30%	4,661.04	2.05%	0.00%
Herramientas	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
<b>DEPRECIACIONES</b>	<b>-66,971.04</b>	<b>100.00%</b>	<b>-84,653.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>26.40%</b>
	-66,971.04	100.00%	-84,653.50	100.00%	26.40%
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>	<b>1,330.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>983.70</b>	<b>100.00%</b>	<b>-26.09%</b>
Programas y Software	1,330.92	0.00%	983.70	100.00%	-26.09%
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>262,609.58</b>	<b>100.00%</b>	<b>40,677.97</b>	<b>100.00%</b>	<b>-84.51%</b>
Préstamos de Socios	8,145.28	3.10%	0.00	0.00%	-100.00%
Clientes a Largo Plazo	254,464.30	96.90%	40,677.97	100.00%	-84.01%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,688,600.72</b>		<b>1,665,777.53</b>		<b>-1.35%</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>					
<b>EXIGIBLE CORTO PLAZO</b>	<b>410,366.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>225,006.31</b>	<b>100.00%</b>	<b>-45.17%</b>



Préstamos Bancarios	61,875.21	15.08%	160,383.49	71.28%	159.20%
Cuentas por Pagar	85,270.47	20.78%	22,659.39	10.07%	-73.43%
Gastos por Pagar	2,580.76	0.63%	1,185.59	0.53%	-54.06%
Provisión para Cargas Laborales	5,539.60	1.35%	10,907.85	4.85%	96.91%
<b>Parte Corriente Pasivo Largo Plazo</b>	<b>226,415.96</b>	<b>55.17%</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00%</b>	<b>-100.00%</b>
Proveedores	20,010.87	4.88%	14,945.50	6.64%	-25.31%
Aportes al IESS	1,575.90	0.38%	254.85	0.11%	-83.83%
Impuesto Renta Por Pagar	0.00	0.00	7,340.99	3.26%	100.00%
Participación 15% Trabajadores Ej. Corriente	0.00	0.00	3,798.99	1.69%	100.00%
Impuestos Retenidos	532.18	0.13%	3,529.66	1.57%	563.25%
Salarios por Pagar	6,565.36	0.00%	0.00	0.00%	0.00%
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>1,012,136.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,145,950.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>13.22%</b>
Préstamos Bancarios	134,548.56	13.29%	234,899.39	20.50%	74.58%
Anticipos de Clientes	826,087.55	81.62%	758,123.59	66.16%	-8.23%
Documentos por Pagar	51,500.00	0.00%	152,927.82	13.35%	196.95%
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>218,552.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>281,343.15</b>	<b>100.00%</b>	<b>28.73%</b>
Capital	2,200.00	1.01%	170,000.00	60.42%	7627.27%
Capital Adicional	53,990.13	24.70%	0.00	0.00%	-100.00%
Reservas Para Futuras Capitalizaciones	0.00	0.00%	37,795.65		
Reserva Legal	3,474.31	1.59%	709.33	0.25%	-79.58%
Reserva Facultativa	5,636.20	2.58%	0.00	0.00%	-100.00%
Utilidades no Distribuidas	153,252.26	70.12%	72,838.17	25.89%	-52.47%
<b>RESULTADOS</b>	<b>47,545.40</b>		<b>13,477.27</b>		<b>-71.65%</b>
Utilidad del Ejercicio	47,545.40		13,477.27		-71.65%
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>1,688,600.72</b>		<b>1,665,777.53</b>		<b>-1.35%</b>

CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	SUPERAVIT	RESULTADOS EJ.ANTER.	RESULTADO EJERCICIO	TOTAL
Patrimonio a Enero 01 del 2006	2,200.00	3,474.31	0.00	153,252.26	47,545.40	206,471.97
Resultados Ejercicio 2006	167,800.00	0.00	0.00	-80,414.09	13,477.27	100,863.18
Patrimonio a Diciembre 31 del 2006	170,000.00	3,474.31	0.00	72,838.17	61,022.67	307,335.15

4

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

**FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO**

Resultados	-34,068.13
Depreciaciones	17,682.46
Utilidades No Distribuidas	62,790.25

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Exigible	-47,445.12
Realizable	-132,775.24
Pagos Anticipados	1,051.56

<b>FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN</b>	<b>-132,764.22</b>
---	--------------------

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Activo Fijo	-23,868.43
Activo No Corriente	221,931.61
Activo Diferido	347.22

<b>EFFECTIVO NETO POR INVERSIÓN</b>	<b>198,410.40</b>
-------------------------------------	-------------------

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES FINANCIERAS**

Exigible a Corto Plazo	-185,360.00
Exigible a Largo Plazo	133,814.69

<b>EFFECTIVO NETO POR FINANCIAMIENTO</b>	<b>-51,545.31</b>
--	-------------------

**CAJA DISPONIBLE AL FINAL**

<b>TOTAL DE MOVIMIENTO</b>	<b>14,100.87</b>
----------------------------	------------------

**CONCILIACIÓN**

Caja y Bancos al Final	22,299.02
Caja y Bancos al Inicio	8,198.15
	-14,100.87

## 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:** \$. 170.000.00

### NOMINA DE ACCIONISTAS:

SOCIO	PORCENTAJE	VALOR
Luis Arias Solano	0.60%	\$. 102.000.00
Luis Arias Solano Jr	0.10%	\$. 17.000.00
Liliana Arias Solano	0.10%	\$. 17.000.00
Cindy Arias Solano	0.10%	\$. 17.000.00
Jhonathan Arias Solano	0.10%	\$. 17.000.00

**CONSTRUARIAS CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

**1 OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA.**

Construarias Cía. Ltda. se consituyó 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. Rodrigo Aispur	\$.	284,80
Fondo Rotativo Ing. Hernán Tamayo	\$.	296,18
Fondo Rotativo de Administraci[on	\$.	100,00
Fondo Rotativo Sra. Soraya Loayza	\$	80,00

Los mismos se liquidan con la presentación de los respectivos comprobantes de venta.

### 3.2 BANCOS

El detalle de los saldos de Bancos son los siguientes:

Banco del Pichincha	4.825,67
Banco de Guayaquil	370,85
Banco del Austro	12.662,64
Banco del Pichincha-Ahorros	13,48
Banco de Machala-Ahorros	985,76
Banco del Austro-Ahorros	1.377,15
Banco del Pichincha-Ahorros	41,51
Banco Bolivariano-Ahorros	1.260,98
	<hr/>
	21.538,04

Todas las cuentas antes referidas son conciliadas mensualmente. Los movimientos que registran cada una de ellas para las salidas de efectivo se encuentran respaldadas por los comprobantes de pago y el documento objeto de dicha transacción.

## 4 ACTIVO EXIGIBLE

### 4.1 DEUDORES VARIOS

Los valores de:

\$ 13.700,00	Sr. Felipe Barriga
\$ 6.204,60	Dr. Teodoro Moreno

Corresponde a valores pendientes de recuperación por negociaciones de inmuebles realizadas en el año 2005 en el primer caso. Lastimosamente no pudieron efectuarse los documentos legales correspondientes (escrituras) en el año 2006, sin embargo la administración de la compañía se encuentra efectuando las gestiones necesarias para su obtención.

Para el caso del valor de \$ 6.204,60 corresponde a valor entregado para negociaciones enmarcha que se definirán en el ejercicio económico del presente año.

#### 4.2 PAGOS ANTICIPADOS

AÑO 2006	
PAGOS ANTICIPADOS	
NOMBRE	VALOR
Quezada Dumas Nancy	1.671,00
Crespo Pablo	1.235,00
Lituma Aucapiña Luis	1.594,80
Valarezo Guerrero Patricio	2.297,41
Barzallo Echeverría Rosa	1.000,00
Vanegas Izquierdo Jaime	222,00
Alcívar Eduardo Ing.	305,00
Saavedra Mario	653,90
Narváez Raúl	6.281,00
Vaca Rodrigo	2.240,00
Aguirre Franco Ing.	350,00
Jaramillo Patricio Ing.	158,34
León Necker	177,57
Anticipos Varios	22.822,54
TOTAL	41.008,56

Este valor agrupa los anticipos que la compañía ha entregado a contratistas, subcontratistas y proveedores de servicios.

Para el año 2005 el total de anticipos entregados ascendía a \$. 133.834,73. Durante el año 2006 fue interés de la Administración la revisión y liquidación de las cuentas con los respectivos beneficiarios. Este particular permitió la revisión de los contratos y la culminación de ciertas obras que se encontraban pendientes.

Salvo el caso de la Sra. Barzallo (\$. 1.000.00) y del Sr. Vanegas (\$. 222.00) los demás valores entregados corresponden al ejercicio corriente del 2006; y a la presente fecha ya han sido liquidados parte de los valores señalados.

#### 4.3 PRESTAMOS A EMPLEADOS

Los préstamos concedidos a empleados son descontados a través de rol de pagos en forma mensual, durante el año 2006 los descuentos fueron permanentes y de igual forma

se concedieron nuevos créditos. Al cierre del ejercicio económico del año 2006 los saldos son los siguientes:

AÑO 2006	
PRESTAMOS A EMPLEADOS	
NOMBRE	VALOR
Tamayo Jaramillo Hernán	56,59
Vizcaino Salazar Julio	955,35
Aispur Peñaherrera Rodrigo	2.115,04
Lituma Zumba Miriam	256,66
Solano Valverde Mariela	62,21
Jara Buele Carlo	28,22
Loayza Loayza Ligia	150,00
Quezada Ramón Martha	3,60
Romero Zaruma Hector Vinicio	150,00
TOTAL	3.777,67

#### 4.4 CUENTAS POR COBRAR A SOCIOS

Corresponden en parte a valores a cobrar por telefonía celular y plan de seguro privado, valores que mensualmente son liquidados. Existen también valores que a fines del ejercicio económico fueron entregados en calidad de préstamos temporales, estos créditos se concedieron con la finalidad de adquisición de inmuebles por parte de los socios debiendo legalizar en el ejercicio del año 2007 lo que hace referencia a plazos, condiciones y documentos legales.

#### 4.5 CLIENTES

Las cuentas por cobrar a clientes asciende a \$. 93.656,92 y corresponde a valores pendientes de cobro por venta de lotes en la Urbanización La Laguna. La cartera es reciente y hasta la fecha de elaboración del presente informe no se registran índices de morosidad importantes.

#### 4.6 PROVISION CUENTAS INCOBRABLES



El saldo de esta provisión se mantiene en el mismo valor los años 2004, 2005 y 2006. La empresa no efectuó en el ejercicio económico auditado provisión; al respecto se ha pedido a la administración se efectúe el correspondiente análisis para efectuar la provisión correspondiente durante el año 2007.

## **5 ACTIVO REALIZABLE**

### **5.1 MATERIALES, TERRENOS Y BIENES PARA LA VENTA**

Con el objeto de verificar la existencia de los valores registrados en el rubro de Materiales de Construcción, se efectuó el inventario físico, determinándose que existía una cantidad de items como pintura y cemento que por su estado físico no podían ser ya utilizados, valores que fueron dados de baja con la autorización de la Administración de la compañía. El valor de \$. 3.059,08 que se registra en el balance a Diciembre del 2006 fue debidamente verificado.

En cuanto a Terrenos y Bienes para la Venta, los saldos a Diciembre del 2006 son los siguientes:

<b>AÑO 2006</b>	
<b>BIENES PARA LA VENTA</b>	
EDIFICIO AV. GONZALEZ SUAREZ	36.199,27
LOTES URBANIZACION EL PINAR	6.676,37
LOTES TERMINADOS URBANIZACION LA LAGUNA	150.314,80
LOTES CALLE JUAN JOSE FLORES	15.046,24
LOTES TUMBABIRO	14.160,00
LOTES AV. 13 DE ABRIL	30.408,30
LOTES URBANIZACION LAS PALMERAS	52.386,39
LOTES URBANIZACION LAS GAVIOTAS	73.617,18
TOTAL	378.808,55

Los bienes detallados en el cuadro precedente se encuentran terminados y listos para la venta. La compañía ha destinado un alto porcentaje de sus ingresos y del endeudamiento bancario a la terminación de estas obras. Lo manifestado fue revisado minuciosamente con el Jefe Financiero y el Contador.

## 5.2 URBANIZACIONES EN PROCESO

Su desglose es el siguiente:

AÑO 2006	
OBRAS EN PROCESO	
Urbanización La Laguna	4.945,63
Urbanización Las Palmeras	335.829,50
Urbanización Las Gaviotas	352.617,82
Casas en Proceso Urbanización El Pinar	3.608,99
Casas en Proceso Urbanización Las Gaviotas	135.532,08
Casas en Proceso Urbanización Las Palermas	525,82
TOTAL	833.059,84

A más de las obras que se continúan ejecutando en las urbanizaciones, en el año 2006 se inicio la construcción de viviendas especialmente en la Urbanización Las Gaviotas. Al mes de Marzo del 2007 algunas de estas viviendas se encontraban ya terminadas y entregadas. La Jefatura Financiera de la empresa dispone del detalle pormenorizado de cada uno de los lotes de las urbanizaciones que se detallan en el cuadro precedente.

## 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. Este bien es interés de la compañía realizarlo durante el año 2007.

## 6 PAGOS ANTICIPADOS

Corresponden basicamente a los anticipos de Impuesto a la Renta cancelados en las fechas establecidas por la ley, y al IVA pagado. Los valores son congruentes con los movimientos contables.

## 7 ACTIVO FIJO

Las cuentas del Activo Fijo han registrado los siguientes movimientos:

ACTIVO FIJO	202.965,01	100,00%	226.833,44	100,00%	11,76%
Muebles y Enseres	18.590,04	9,16%	19.125,29	8,43%	2,88%
Equipo de Comunicación	11.061,20	5,45%	11.061,20	4,88%	0,00%
Equipo de Oficina	1.353,10	0,67%	1.401,24	0,62%	3,56%
Equipo de Computación	13.705,09	6,75%	13.705,09	6,04%	0,00%
Vehículos	11.600,00	5,72%	11.600,00	5,11%	0,00%
Maquinaria y Equipo	141.994,54	69,96%	165.279,58	72,86%	16,40%
Equipo de Aire Acondicionado	4.661,04	2,30%	4.661,04	2,05%	0,00%
Herramientas	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%

## 8 ACTIVO DIFERIDO

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

## 9 ACTIVO NO CORRIENTE

### 9.1 PRESTAMOS A SOCIOS

Durante el año 2006 se procedió a la liquidación de estos valores.

### 9.2 CLIENTES LARGO PLAZO

El valor de \$. 40.677,97 corresponde a cuentas por cobrar a largo plazo de lotes de la Urbanización La Laguna, los mismos que fueron negociados a plazo superiores a 12 meses.

## 10 EXIGIBLE A CORTO PLAZO

### 10.1 PRESTAMOS BANCARIOS

Obligaciones financieras a corto plazo, su desglose es:

BANCO	VALOR
Banco del Pichincha	71.719,49
Banco de Guayaquil	17.750,41
Banco del Austro	70.913,59
Total	160.383,49

En el año 2006 la empresa contrajo nuevo endeudamiento, los valores señalados corresponden a la porción corriente a corto plazo.

#### **10.2 CUENTAS POR PAGAR**

En lo referente a Cuentas por Pagar éstas corresponden a valores entregados por uno de los Sres. Socios en calidad de préstamo corriente y su valor es de \$. 22.509,39

#### **10.3 GASTOS POR PAGAR**

Abarca los valores pendientes de pago por servicios varios como teléfono y energía eléctrica.

#### **10.4 SALARIOS**

Al cierre del ejercicio económico no se registran valores pendientes de pago por concepto de salarios al personal.

#### **10.5 PROVISION PARA CARGAS LABORALES**

Se registra en el balance el valor de \$. 10.907,85 el mismo que abarca las provisiones para sobresueldos y fondos de reserva.

#### **10.6 PROVEEDORES**

El valor por pagar a proveedores asciende a \$. 14.945,50 correspondiente a adquisición de materiales especialmente. Este valor se encuentra respaldado con las facturas de compra correspondientes.

#### **10.7 APORTES EL IESS**

Como cuenta pendiente al IESS se registra únicamente el valor correspondiente a las aportaciones del mes de Diciembre del 2006 que se cancelan en la primera quincena del mes de Enero del 2007.

## 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 2006 en su calidad de agente de retención, las mismas que deben ser canceladas al Servicio de Rentas Internas durante el mes de Enero del 2007.

## 11 EXIGIBLE A LARGO PLAZO

### 11.01 PRESTAMOS BANCARIOS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

BANCO	VALOR
Banco del Pichincha	79.278,56
Banco de Guayaquil	20.461,67
Banco del Austro	135.159,16
Banco de Machala	10.000,00
Banco de Machala	6.250,00
Dr. Luis Arias	136.677,82
Total	387.827,21

Los datos referidos corresponden a la porción de los créditos obtenidos que debe ser cancelada en plazos superiores a 12 meses.

### 11.02

### 11.03 ANTICIPOS DE CLIENTES

Al negociar un bien la empresa recibe un porcentaje del total de la venta y se registra como anticipo; el comprador realiza sus pagos conforme a la negociación inicial y mientras se ejecuta la obra. Una vez entregado el bien y legalizado los documentos se liquida el anticipo y se contabiliza la venta.

A diciembre del 2006 los saldos son los siguientes:

OBRA	VALOR
Urbanización el Pinar	25.569,79
Urbanización La Laguna	187.642,74
Urbanización Las Palmeras	139.351,72
Urbanización Las Gaviotas	387.559,34
Obra Calle Juan José Flores	18.000,00
Total	758.123,59

## 12 PATRIMONIO

### 12.1 CAPITAL SOCIAL

#### CUADRO DE INTEGRACION DE CAPITAL CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

SOCIO	PORC.	CAPITAL
Luis Arias Solano	0.60	102.000,00
Luis Arias Solano Jr.	0.10	17.000.00
Liliana Arias Solano	0.10	17.000.00
Cindy Malena Arias Solano	0.10	17.000.00
Jhonathan Manolo Arias Solano	0.10	17.000.00
TOTAL	1.00	170.000.00

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 mismo año.

El aumento de capital fue inscrito en el Registro Mercantil con el No. 109, repertorio 2276 del 29 de Marzo del 2006. fecha en la que se registra 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 2006 y ha cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

### 14 ANALISIS FINANCIERO-TENDENCIAS E INDICES

Los índices y razones financieras son las siguientes:

INDICE DE SOLVENCIA				
	2006		2005	
ACTIVO CORRIENTE	1.481.936,22	6,59	1.288.666,25	3,14
PASIVO CORRIENTE	225.006,31		410.366,31	

Se considera el promedio de 1.5 como indicador normal, entre mayor se refleje este coeficiente mayor capacidad se tendrá para cumplir con compromisos corrientes.

INDICE LIQUIDEZ				
	2006		2005	
ACTIVO CORRIENTE-INVENTARIOS	224.670,27	1,00	164.484,45	0,40
PASIVO CORRIENTE	225.006,31		410.366,31	

La Liquidez mide la capacidad de asumir el endeudamiento corriente sin considerar el peso que tienen los inventarios dentro del activo corriente.

INDICE DE GARANTIA				
	2006		2005	
TOTAL DEL ACTIVO	1.665.777,53	1,22	1.688.600,72	1,19
TOTAL DEL PASIVO	1.370.857,11		1.422.502,42	

Su objeto es demostrar el porcentaje del activo que respalda el cumplimiento del pasivo.

## 15 ORGANIZACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La estructura organizacional de la compañía es acorde a la actividad de la misma.

## 16 INFORME TRIBUTARIO

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

## 16 ENTORNO ECONOMICO

El objeto de la compañía es satisfacer la demanda existente en este campo en los sectores medios y populares brindando una opción viable. Su mercado potencial es importante sin embargo ha encontrado cierta dificultad por la falta de financiamiento existente.

## 17 EVENTOS SUBSECUENTES

No existen eventos subsecuentes que ameriten ser mencionados en el presente informe.