

CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA EJERCICIO ECONOMICO AÑO 2007

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 2007, 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 2007, 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 2007 se emitirá por separado.



Econ. Adriana Abad V.

AUDITOR EXTERNO

Reg. SC-RNAE-574

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

CONSTRUARIAS CIA. LTDA.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

ACTIVO		1.905.505,38
DISPONIBLE		2.830,26
Fondo Rotativo	180,00	
Caja	177,49	
Bancos	<u>2.472,77</u>	
EXIGIBLE		177.781,69
Deudores Varios	20.723,46	
Pagos Anticipados	39.358,77	
Préstamos a Empleados	16.818,00	
Cuentas por Cobrar Socios	21.530,08	
Clientes	80.488,92	
Provisión Cuentas Incobrables	<u>-1.137,54</u>	
REALIZABLE		1.560.488,93
Materiales	2.674,21	
Terrenos y Bienes para la Venta	175.142,95	
Maquinaria	42.029,87	
Urbanizaciones en Proceso	1.340.641,90	
Importaciones en Tránsito	<u>0,00</u>	
PAGOS ANTICIPADOS		4.107,41
Impuesto a la Renta	3.786,50	
Iva Pagado	<u>320,91</u>	
ACTIVO FIJO		128.517,52
Muebles y Enseres	19.643,57	
Equipo de Comunicación	13.544,51	
Equipo de Oficina	1.501,25	
Equipo de Aire Acondicionado	4.661,04	
Depreciación Acumulada de Equipos	-25.154,85	
Vehículos	11.600,00	
Depreciación Acumulada de Vehículos	-9.280,00	
Maquinaria y Equipos	165.465,58	
Depreciación Acumulada de Maquinaria y Equipos	-60.128,78	
Equipos de Computación	15.778,03	
Depreciación Acumulada Equipos de Computación	<u>-9.112,83</u>	
ACTIVO DIFERIDO		636,48
Programas y Software	1.562,40	
Amortización Acumulada	-925,92	
ACTIVO NO CORRIENTE		31.143,09
Préstamos de Socios	0,00	
Clientes Largo Plazo	<u>31.143,09</u>	

PASIVO Y PATRIMONIO**1.905.505,38****EXIGIBLE A CORTO PLAZO**

		244.499,16
Préstamos Bancarios	154.938,04	
Cuentas por Pagar	25.992,13	
Gastos por Pagar	1.619,85	
Provisión para Cargas laborales	10.528,31	
Proveedores	35.791,11	
Aportes al IESS	1.622,87	
Impuestos Retenidos	621,92	
Impuesto Renta Por Pagar	5.634,79	
Participación 15% Trabajadores Ej. Corriente	3.831,67	
Parte Corriente Largo Plazo	0,00	
Salarios por Pagar	<u>3.918,47</u>	

EXIGIBLE A LARGO PLAZO

		955.471,92
Préstamos Bancarios	161.489,49	
Documentos por Pagar	0,00	
Anticipos de Clientes	<u>793.982,43</u>	

PATRIMONIO NETO

		690.260,17
Capital Social	170.000,00	
Aportes Futuras Capitalizaciones	174.473,47	
Reserva Legal	1.513,23	
Reserva por Valuación	257.958,03	
Utilidades no Distribuidas	<u>86.315,44</u>	

RESULTADOS

		15.274,13
Utilidad del Ejercicio	<u>15.274,13</u>	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
ENERO 01 A DICIEMBRE 31 DEL 2007

INGRESOS		478.412,31
Ventas Netas	475.162,31	
Otros Ingresos	<u>3.250,00</u>	
COSTO DE VENTAS		363.327,67
Costo Lotes	227.034,20	
Costo Casas	133.093,21	
Devoluciones y Descuentos	3.200,26	
Otros Costos	<u>0,00</u>	
UTILIDAD OPERACIONAL		115.084,64
GASTOS GENERALES		110.126,03
Gastos de Administración	91.165,40	
Gastos Financieros	<u>18.960,63</u>	
INGRESOS NO OPERACIONALES		20.585,88
Otros Ingresos	<u>20.585,88</u>	
UTILIDAD NETA		25.544,49
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		3.831,67
(-) AMORTIZACION PERDIDA EJERCICIOS ANTERIORES		0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES		826,33
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		22.539,15
25% IMPUESTO A LA RENTA		5.634,79
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTO A LA RENTA		16.904,36
MENOS GASTOS NO DEDUCIBLES		-826,33
MENOS RESERVA LEGAL		-803,90
UTILIDAD A DISPOSICION DE ACCIONISTAS		15.274,13

CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS

ACTIVO	2006	%	2007	%	Variación
DISPONIBLE	22.299,02	100,00%	2.830,26	100,00%	-87,31%
Fondo Rotativo	760,98	3,41%	180,00	6,36%	-76,35%
Caja	0,00	0,00%	177,49	6,27%	0,00%
Bancos	21.538,04	96,59%	2.472,77	87,37%	-88,52%
EXIGIBLE	198.379,73	100,00%	177.781,69	100,00%	-10,38%
Pagos Anticipados	41.018,56	20,68%	39.358,77	22,14%	-4,05%
Préstamos a Empleados	3.777,67	1,90%	16.818,00	9,46%	345,20%
Clientes	93.656,92	47,21%	80.488,92	45,27%	-14,06%
Provisión Cuentas Incobrables	-1.137,54	-0,57%	-1.137,54	-0,64%	0,00%
Cuentas por Cobrar Socios	41.159,52	20,75%	21.530,08	12,11%	-47,69%
Deudores Varios	19.904,60	10,03%	20.723,46	11,66%	4,11%
REALIZABLE	1.256.957,04	100,00%	1.560.488,93	100,00%	24,15%
Materiales	3.058,78	0,24%	2.674,21	0,17%	-12,57%
Terrenos y Bienes para la Venta	342.609,28	27,26%	175.142,95	11,22%	-48,88%
Urbanizaciones	869.259,11	69,16%	1.340.641,90	85,91%	54,23%
Importaciones en Tránsito	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Maquinaria	42.029,87	3,34%	42.029,87	2,69%	0,00%
PAGOS ANTICIPADOS	4.300,13	100,00%	4.107,41	100,00%	-4,48%
Impuesto a la Renta	3.991,52	92,82%	3.786,50	92,19%	-5,14%
Iva Pagado	308,61	7,18%	320,91	7,81%	3,99%
ACTIVO FIJO	226.833,44	100,00%	232.183,98	100,00%	2,36%
Muebles y Enseres	19.125,29	8,43%	19.643,57	8,46%	2,71%
Equipo de Comunicación	11.061,20	4,88%	13.544,51	5,83%	22,45%
Equipo de Oficina	1.401,24	0,62%	1.501,25	0,65%	7,14%
Equipo de Computación	13.705,09	6,04%	15.778,03	6,80%	15,13%
Vehículos	11.600,00	5,11%	11.600,00	5,00%	0,00%
Maquinaria y Equipo	165.279,58	72,86%	165.465,58	71,26%	0,11%
Equipo de Aire Acondicionado	4.661,04	2,05%	4.661,04	2,01%	0,00%
Herramientas	0,00	0,00%	0,00	0,00%	
DEPRECIACIONES	-84.653,50	100,00%	-103.676,46	100,00%	22,47%
	-84.653,50	100,00%	-103.676,46	100,00%	22,47%
ACTIVO DIFERIDO	983,70	100,00%	636,48	100,00%	-35,30%
Programas y Software	1.562,40	158,83%	1.562,40	245,48%	0,00%
Amortización Acumulada	-578,70	-58,83%	-925,92	-145,48%	60,00%
ACTIVO NO CORRIENTE	40.677,97	100,00%	31.143,09	100,00%	-23,44%
Préstamos de Socios	0,00	0,00%	0,00	0,00%	
Clientes a Largo Plazo	40.677,97	100,00%	31.143,09	100,00%	-23,44%
TOTAL ACTIVO	1.665.777,53		1.905.505,38		14,39%

PASIVO Y PATRIMONIO

EXIGIBLE CORTO PLAZO	225.006,31	100,00%	244.499,16	100,00%	8,66%
Préstamos Bancarios	160.383,49	71,28%	154.938,04	63,37%	-3,40%
Cuentas por Pagar	22.659,39	10,07%	25.992,13	10,63%	14,71%
Gastos por Pagar	1.185,59	0,53%	1.619,85	0,66%	36,63%
Provisión para Cargas Laborales	10.907,85	4,85%	10.528,31	4,31%	-3,48%
Parte Corriente Pasivo Largo Plazo	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Proveedores	14.945,50	6,64%	35.791,11	14,64%	139,48%
Aportes al IESS	254,85	0,11%	1.622,87	0,66%	536,79%
Impuesto Renta Por Pagar	7.340,99	3,26%	5.634,79	2,30%	-23,24%
Participación 15% Trabajadores Ej. Corriente	3.798,99	1,69%	3.831,67	1,57%	0,86%
Impuestos Retenidos	3.529,66	1,57%	621,92	0,25%	-82,38%
Salarios por Pagar	0,00	0,00%	3.918,47	1,60%	0,00%
PASIVO LARGO PLAZO	1.145.950,80	100,00%	955.471,92	100,00%	-16,62%
Préstamos Bancarios	234.899,39	20,50%	161.489,49	16,90%	-31,25%
Anticipos de Clientes	758.123,59	66,16%	793.982,43	83,10%	4,73%
Documentos por Pagar	152.927,82	13,35%	0,00	0,00%	-100,00%
PATRIMONIO NETO	294.820,42	100,00%	705.534,30	100,00%	139,31%
Capital	170.000,00	57,66%	170.000,00	24,10%	0,00%
Reservas Para Futuras Capitalizaciones	37.795,65	12,82%	174.473,47	24,73%	361,62%
Reserva Legal	709,33	0,24%	1.513,23	0,21%	113,33%
Reserva Facultativa	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Reserva por Valuación	0,00	0,00%	257.958,03	36,56%	0,00%
Utilidades no Distribuidas	72.838,17	24,71%	86.315,44	12,23%	18,50%
Utilidad del Ejercicio	13.477,27	4,57%	15.274,13	2,16%	13,33%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1.665.777,53		1.905.505,38		14,39%

CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA VALUACION	APORTES CAPITALIZACION	RESULTADOS E.JANTER.	RESULTADO EJERCICIO	TOTAL
Patrimonio a Enero 01 del 2007	170.000,00	709,33	0,00	37.795,65	72.838,17	0,00	281.343,15
Resultados Ejercicio 2007	0,00	803,90	257.958,03	136.677,82	13.477,27	15.274,13	424.191,15
Patrimonio a Diciembre 31 del 2007	170.000,00	1.513,23	257.958,03	174.473,47	86.315,44	15.274,13	705.534,30

0,00

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO

Resultados	1.796,86
Depreciaciones	19.022,96
Utilidades No Distribuidas	13.477,27
Amortizaciones	347,22
Valuacion	257.958,03
Aportes para Futuras Capitalizaciones	136.677,82
Reserva Legal	803,90

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Exigible	20.598,04
Realizable	-303.531,89
Pagos Anticipados	192,72

FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN

147.342,93

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION

Activo Fijo	-5.360,54
Activo No Corriente	9.534,88
Activo Diferido	0,00

EFECTIVO NETO POR INVERSION

4.174,34

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES FINANCIERAS

Exigible a Corto Plazo	19.492,85
Exigible a Largo Plazo	-190.478,88

EFECTIVO NETO POR FINANCIAMIENTO

-170.986,03

CAJA DISPONIBLE AL FINAL

TOTAL DE MOVIMIENTO

-19.468,76

CONCILIACION

Caja y Bancos al Final	2.830,26
Caja y Bancos al Inicio	22.299,02
	<u>19.468,76</u>

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 SOCIOS:

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 2007

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

Con el objeto de cubrir gastos menores la compañía mantiene aperturados Fondos Rotativos. Su detalle es el siguiente:

Fondo Rotativo de Administración	\$.	100,00
Fondo Rotativo Sra. Soraya Loayza	\$	80,00

Estos valores son liquidados con la presentación de los documentos de compra correspondientes.

3.2 BANCOS

El detalle de los saldos de Bancos son los siguientes:

Banco del Pichincha	-6,26
Banco de Guayaquil	1.015,37
Banco del Pichincha-Ahorros	13,48
Banco Popular (España)	593,15
Banco de Machala-Ahorros	457,66
Banco del Austro-Ahorros	371,07
Banco del Pichincha-Ahorros	26,47
Banco Bolivariano-Ahorros	1,83
	<hr/>
	2.472,77

Las cuentas bancarias se encuentran debidamente conciliadas en forma mensual. Los saldos registrados contablemente son congruentes con los registros contables.

Se procedió a verificar los respaldos de los egresos efectuados de estas cuentas pudiendo determinar que disponen de los documentos correspondientes, los mismos que han sido oportunamente autorizados por el nivel pertinente.

4 ACTIVO EXIGIBLE

4.1 DEUDORES VARIOS

Comprende los valores siguientes:

\$ 13.700,00	Sr. Felipe Barriga
\$ 6.204,60	Dr. Teodoro Moreno
\$ 618,86	Sr. Pablo Garrido

Los dos primeros valores corresponden a montos entregados en el año 2005 en calidad de anticipo a negociaciones de inmuebles en el primer caso y a negociaciones comerciales en el segundo, sin embargo por situaciones que han escapado al control de la compañía no han podido ser legalizadas hasta el momento, encontrándose este trámite a cargo de la Administración. El valor entregado al Sr. Garrido es reciente y se estima liquidarlo a corto plazo.

4.2 PAGOS ANTICIPADOS

AÑO 2007	
ANTICIPOS A PROVEEDORES	
NOMBRE	VALOR
Quezada Dumas Nancy	1.738,40
Crespo Pablo	1.235,00
Quezada Sanmartín Javier	974,40
Piedra Landívar César	5.000,00
Barzallo Echeverría Rosa	1.000,00
Romero Hernán	594,00
Ulloa Wilson	50,00
Solano Mariela	100,00
Arias Jonathan	200,00
Segarra Paúl	1.900,00
Viñamagua Enma Leonor	177,11
Alcivar Eduardo	305,00
Narvaez Raúl	6.281,00
Aispur Rodrigo	1.893,00
León Necker	88,32
Anticipos Varios	17.822,54
TOTAL	39.358,77

Durante el transcurso del ejercicio económico se entregan anticipos a proveedores para la ejecución de ciertas obras o para definir entregas de materiales. Estos valores son liquidados tan pronto se formaliza la recepción del bien y/o servicio y con la presentación de la factura legal correspondiente.

Salvo el caso de los Sres. Barzallo y Crespo, todos los anticipos corresponden al ejercicio corriente y parte de ellos han sido ya liquidados a la fecha de emisión del presente informe.

Cada egreso se encuentra debidamente justificado.

4.3 PRESTAMOS A EMPLEADOS

Su desglose es el siguiente:

Anticipos a Obreros	3.114,73
Préstamos a Empleados de Administración	13.703,27
Total	16.818,00

La compañía ha entregado en calidad de anticipo en unos casos y en calidad de préstamos en otros, el total de \$. 16.818,00, valores que son descontados de roles de pago en forma mensual.

Se mantiene un control individual por cada empleado para de esta forma evitar omitir efectuar los descuentos.

La entrega de estos valores se efectúan únicamente con autorización de la Gerencia General.

4.4 CUENTAS POR COBRAR A SOCIOS

El año anterior se entregaron ciertos valores a los Sres. Socios en calidad de préstamos siendo el saldo a Diciembre 31 del 2006 de \$. 41.159,52 y a Diciembre 31 del 2007 de \$. 21.530,08 lo que evidencia que los mismos fueron recuperados en buena proporción.

Dentro del valor referido se encuentran valores a cobrar por telefonía celular y plan de seguro privado, valores que mensualmente son liquidados. Sin embargo se ha manifestado a la Gerencia la prohibición que establece la ley para efectuar préstamos a

los socios por lo que es su interés reducir y/o liquidar los mismos en el presente ejercicio económico.

4.5 CLIENTES

Las cuentas por cobrar a clientes asciende a \$. 80.488,92, abarca los valores que por concepto de venta de lotes y de viviendas se encuentran pendientes de recuperación. Al efectuar el análisis de la cartera se puede evidenciar que la misma se está recuperando en base a las condiciones acordadas en cada negociación, salvo ciertos casos en los que existe retraso y que están ya en conocimiento de la Administración para las gestiones pertinentes.

Se mantiene un detalle individual de cada uno de los clientes.

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 y que sea registrado en el presente ejercicio económico.

5 ACTIVO REALIZABLE

5.1 MATERIALES, TERRENOS Y BIENES PARA LA VENTA

En la cuenta de materiales se registra el valor de \$. 2.674,21 el mismo que corresponde a los materiales existentes en bodega al 31 de Diciembre del 2007, los mismos se encuentran basicamente en las obras que la compañía mantiene en el Cantón Pasaje y sobre el ingreso-salida de los mismos se llevan adecuados controles.

Los bienes para la venta a Diciembre del 2007 presentan el siguiente detalle:

LOTES URBANIZACION EL PINAR	6.676,37
LOTES TERMINADOS URBANIZACION LA LAGUNA	50.256,80
LOTES CALLE JUAN JOSE FLORES	15.828,69
LOTES TUMBABIRO	14.160,00
LOTES AV. 13 DE ABRIL	30.408,30
LOTES URBANIZACION LAS PALMERAS	52.386,39
LOTES URBANIZACION LAS GAVIOTAS	5.426,40
TOTAL	175.142,95

Se cuenta con el valor total de \$. 175.142,95 en bienes listos para su comercialización.

La Gerencia General dispone de los listados detallados de cada uno de ellos, información que también se encuentra debidamente ingresada en el sistema contable de la compañía.

Como nota se puede acotar que el edificio ubicado en la Av. González Suárez para el presente ejercicio fue transferido a la cuenta de obras en proceso pues el mismo no se encuentra terminado por lo que no podía estar incluido en este rubro.

5.2 URBANIZACIONES EN PROCESO

Su desglose es el siguiente:

Urbanización La Laguna	113.780,32
Urbanización Las Palmeras	329.890,27
Urbanización Las Gaviotas	338.552,17
Casas en Proceso Urbanización El Pinar	4.769,70
Casas en Proceso Urbanización Las Gaviotas	223.982,58
Casas en Proceso Urbanización La Laguna	27.665,32
Casas en Proceso Urbanización Las Palmeras	2.150,28
Edificio Av. González Suárez	296.474,17
Proyecto Santa Rosa	1.028,47
Proyecto Urbanización Las Gaviotas-Feria	2.348,62
TOTAL	1.340.641,90

En el cuadro precedente se detallan los bienes que la compañía mantiene al 31 de Diciembre del 2007 en proceso. A este rubro se ha incrementado el valor del edificio ubicado en la Av. González, el mismo que fuera valuado en el ejercicio económico auditado por perito calificado por la Superintendencia de Compañías, valuación que fue debidamente registrada.

La compañía dispone de detalles específicos de cada uno de los bienes que conforman este rubro.

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. La Administración manifiesta que permanece el interés por efectuar la venta de este activo, situación que será definida con la totalidad de los accionistas.

6 PAGOS ANTICIPADOS

Corresponden básicamente a los anticipos de Impuesto a la Renta cancelados en las fechas establecidas por la ley, y al IVA pagado. Los valores cuadran con los registros contables.

7 ACTIVO FIJO

Las cuentas que conforman el activo de la compañía pueden desglosarse de la manera siguiente:

ACTIVO FIJO	226.833,44	100,00%	232.193,98	100,00%	2,36%
Muebles y Enseres	19.125,29	8,43%	19.643,57	8,46%	2,71%
Equipo de Comunicación	11.061,20	4,88%	13.544,51	5,83%	22,45%
Equipo de Oficina	1.401,24	0,62%	1.501,25	0,65%	7,14%
Equipo de Computación	13.705,09	6,04%	15.778,03	6,80%	15,13%
Vehículos	11.600,00	5,11%	11.600,00	5,00%	0,00%
Maquinaria y Equipo	165.279,58	72,86%	165.465,58	71,26%	0,11%
Equipo de Aire Acondicionado	4.661,04	2,05%	4.661,04	2,01%	0,00%
Herramientas	0,00	0,00%	0,00	0,00%	
DEPRECIACIONES	-84.653,50	100,00%	-103.676,46	100,00%	22,47%
	-84.653,50	100,00%	-103.676,46	100,00%	22,47%

La variación que este rubro registra respecto al ejercicio económico del año 2006 no es relevante y comprende a adquisiciones menores que ha efectuado la compañía y cuyo registro contable esta debidamente respaldado.

La valuación de propiedad, planta y equipo cumple lo dispuesto en la NEC No. 12 y los efectos de ajuste por la Conversión de Estados Financieros por aplicación de la NEC No. 17 correspondiente al año 2000. Su depreciación se ha establecido sobre los valores de adquisición, considerando los ajustes de conversión, método de línea recta y vida útil estimada (NEC No. 13).

8 ACTIVO DIFERIDO

Corresponde a programas de contabilidad y software adquiridos por la empresa, el mismo que está siendo amortizado conforme a ley.

9 ACTIVO NO CORRIENTE

9.1 CLIENTES LARGO PLAZO

El valor de \$. 31.143,09 de cuentas por cobrar a largo plazo constituyen el activo corriente de la compañía y corresponde a cuentas por cobrar por ventas efectuadas en 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	35.514,41
Banco de Guayaquil	14.482,03
Banco del Austro	104.941,60
Total	154.938,04

El cumplimiento en cuanto al servicio de la deuda durante el año 2007 ha sido satisfactorio de acuerdo a la documentación revisada y registros contables existentes.

Cada renovación, abono o cancelación ha sido registrada en las cuentas correspondientes y existen los archivos contables de respaldo.

10.2 CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar por un valor total de \$. 25.992,13 comprende los valores siguientes:

\$. 21.242,13 préstamos efecutados por socios sin costo financiero
\$. 4.750,00 anticipos y garantías recibidas

10.3 GASTOS POR PAGAR

Abarca los valores pendientes de pago por servicios varios como teléfono y energía eléctrica, valores que son descontados de roles de pago a los empleados.

10.4 SALARIOS

Corresponde a los salarios del mes de Diciembre del 2007, los mismos que son cancelados en los primeros días del año 2008. Este particular se confirmó debidamente en los roles de pago existentes.

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 y sus valores son congruentes.

10.6 PROVEEDORES

El valor por pagar a proveedores asciende a \$. 35.791,11, valor que registra un incremento respecto al ejercicio económico anterior, incremento que tiene su explicación en la mayor cantidad de obras en ejecución que mantiene la compañía para Diciembre 31 del 2007, razón por la cual debió adquirir mayor cantidad de materiales. Parte de estas cuentas han sido ya liquidadas para la fecha de emisión del presente informe.

10.7 APORTES EL IESS

Como pagos pendientes al Seguro Social se registran los valores correspondientes a los aportes del mes de Diciembre del 2007. Este valor se cancela en el mes de Enero del 2008, dentro de los plazos que se establecen para el cumplimiento de esta obligación.

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 2007 en su calidad de agente de retención.

Retenciones que fueron canceladas al Servicio de Rentas Internas durante el mes de Enero del 2008.

11 EXIGIBLE A LARGO PLAZO

11.01 PRESTAMOS BANCARIOS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

BANCO	VALOR
Banco del Pichincha	45.650,01
Banco de Guayaquil	5.979,53
Banco del Austro	109.859,95
Total	161.489,49

El cuadro precedente contiene el detalle de los valores que a largo plazo adeuda la compañía al sistema financiero.

El saldo a Diciembre del 2006 se ubicaba en \$. 234.899.39 por lo que respecto al ejercicio auditado existe un decremento por los pagos efectuados, los mismos que se encuentran debidamente respaldados.

11.02 ANTICIPOS DE CLIENTES

Este rubro se ubica en \$. 793.982,43 para Diciembre del 2007 y es uno de los rubros de mayor impacto en los estados financieros de la compañía.

Cuando se negocia un bien se percibe un porcentaje del valor total de la negociación, el mismo que es contabilizado como anticipo, este valor se ve incrementado por cada uno de los pagos que efectúa el cliente hasta que se liquida totalmente el valor pactado; es entonces cuando la compañía procede a facturar, emitir la escritura de compra-venta respectiva y a efectuar la liquidación de las cuentas de inventario (bienes terminados y listos para la venta).

Se ha sugerido a la Administración que sería conveniente el que conjuntamente con el Departamento Financiero, Departamento Legal y Departamento Técnico se analice la posibilidad de emitir la factura y suscribir la factura de compra venta el momento en que se cierra la negociación y se recibe el anticipo. La diferencia entre el valor y el anticipo constituiría una cuenta por cobrar; y para efectos de garantizar a la compañía sería conveniente que el bien quede hipotecado a su favor hasta el cobro total de los valores pendientes.

En los archivos físicos y en el sistema contable se cuenta con los datos pormenorizados de los valores recibidos, las fechas, y estos cuadran entre sí.

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

Durante el año 2007 el capital social de la compañía no registra variaciones.

12.2 RESERVA LEGAL

Se ha registrado correctamente el valor obtenido de calcular el 5% sobre la utilidad después de participación de trabajadores.

12.3 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 2007.

14 ANALISIS FINANCIERO-TENDENCIAS E INDICES

Los índices y razones financieras son las siguientes:

INDICE DE SOLVENCIA	2006		2007	
ACTIVO CORRIENTE	<u>1.481.936,22</u>	6,59	<u>1.745.844,77</u>	7,14
PASIVO CORRIENTE	225.006,31		244.499,16	

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 DE GARANTIA	2006		2007	
TOTAL DEL ACTIVO	<u>1.665.777,53</u>	1,22	<u>1.905.505,38</u>	1,59
TOTAL DEL PASIVO	1.370.857,11		1.199.971,08	

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 y el mismo será entregado por separado.

16 ENTORNO ECONOMICO

El entorno económico de la compañía se ha visto restringido en el año 2007 debido en parte a las reformas políticas implantadas y que han generado cierta recesión, sin embargo la Administración se encuentra muy optimista respecto a las posibilidades de inversión y nuevos negocios existentes para el presente ejercicio económico.

17 EVENTOS SUBSECUENTES

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