

CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA EJERCICIO ECONOMICO AÑO 2008



19 MAY 2008

Sonia Aguirre Semeria

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 2008, 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 2008, 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 2008 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 2008

ACTIVO **2.812.771,48**

DISPONIBLE 53.140,19

Fondo Rotativo	180,00	
Caja	50.392,45	
Bancos	<u>2.567,74</u>	

EXIGIBLE 439.958,17

Deudores Varios	31.179,40	
Pagos Anticipados	360.375,61	
Préstamos a Empleados	10.251,62	
Cuentas por Cobrar	<u>21.301,32</u>	
Cientes	17.987,76	
Provisión Cuentas Incobrables	<u>-1.137,54</u>	

REALIZABLE 1.971.587,27

Materiales	2.471,60	
Urbanizaciones y Bienes para la venta	<u>449.919,24</u>	
Obras en Proceso	1.427.736,07	
Importaciones en Tránsito	<u>91.460,36</u>	

PAGOS ANTICIPADOS 53.604,54

Impuesto a la Renta	13.460,11	
Iva Pagado	<u>40.144,43</u>	

ACTIVO FIJO 271.311,52

Muebles y Enseres	19.724,57	
Equipo de Comunicación	13.544,51	
Equipo de Oficina	1.501,25	
Equipo de Aire Acondicionado	4.661,04	
Vehículos	11.600,00	
Maquinaria y Equipos	324.185,41	
Equipos de Computación	16.005,39	
Depreciación Acumulada	<u>-119.910,65</u>	

ACTIVO DIFERIDO 520,74

Programas y Software	1.562,40	
Amortización Acumulada	<u>-1.041,66</u>	

ACTIVO NO CORRIENTE 22.649,05

Cientes Largo Plazo	<u>22.649,05</u>	
---------------------	------------------	--


 Sra. Cindy Arias Solano
 GERENTE GENERAL


 CPA Miriam Lituma
 CONTADORA



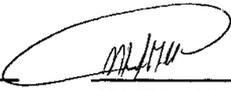
PASIVO Y PATRIMONIO

2.812.771,48

EXIGIBLE A CORTO PLAZO		671.114,97
Préstamos Bancarios	187.445,28	
Cuentas por Pagar	349.893,22	
Gastos por Pagar	2.216,54	
Proveedores	109.230,67	
Aportes al IESS	3.048,35	
Impuestos Retenidos	1.471,78	
Impuesto Renta Por Pagar	6.240,22	
Participación 15% Trabajadores Ej. Corriente	4.473,10	
Salarios por Pagar	<u>7.095,81</u>	
EXIGIBLE A LARGO PLAZO		141.263,08
Préstamos Bancarios	<u>141.263,08</u>	
PASIVO DIFERIDO		882.900,09
Anticipos de Clientes	<u>882.900,09</u>	
PATRIMONIO NETO		1.097.547,03
Capital Social	170.000,00	
Aportes Futuras Capitalizaciones	334.993,39	
Reserva Legal	1.513,23	
Reserva por Valuación	489.450,84	
Utilidades no Distribuidas	<u>101.589,57</u>	
RESULTADOS		19.946,31
Utilidad del Ejercicio	<u>19.946,31</u>	



Sra. Cindy Arias Solano
GERENTE GENERAL



CPA Miriam Lituma
CONTADORA



ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
ENERO 01 A DICIEMBRE 31 DEL 2008

INGRESOS		820.271,22
Ventas Netas	815.999,79	
Otros Ingresos	<u>4.271,43</u>	
COSTO DE VENTAS		513.211,98
Costo Lotes	213.846,58	
Costo Casas	129.765,30	
Devoluciones y Descuentos	0,00	
Costos Obras Civiles	<u>169.600,10</u>	
UTILIDAD OPERACIONAL		307.059,24
GASTOS GENERALES		277.238,58
Gastos de Administración	260.352,16	
Gastos Financieros	<u>16.886,42</u>	
INGRESOS NO OPERACIONALES		0,00
Otros Ingresos	<u>0,00</u>	
UTILIDAD NETA		29.820,66
15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES		4.473,10
(-) AMORTIZACION PERDIDA EJERCICIOS ANTERIORES		0,00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES		1.247,52
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		26.595,08
25% IMPUESTO A LA RENTA		6.648,77
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTO A LA RENTA		19.946,31



CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVA VALUACION	APORTES CAPITALIZACION	RESULTADOS E.JANITER.	RESULTADO EJERCICIO	TOTAL
Patrimonio a Enero 01 del 2008	170.000,00	1.513,23	0,00	174.473,47	86.315,44	0,00	432.302,14
Resultados Ejercicio 2008	0,00	0,00	489.450,84	160.519,92	15.274,13	19.946,31	685.191,20
Patrimonio a Diciembre 31 del 2008	170.000,00	1.513,23	489.450,84	334.993,39	101.589,57	19.946,31	1.117.493,34

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO	
Resultados	4.672,18
Depreciaciones	16.234,19
Utilidades No Distribuidas	15.274,13
Amortizaciones	115,74
Valuacion	231.492,81
Aportes para Futuras Capitalizaciones	160.519,92
Reserva Legal	0,00
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Exigible	-262.176,48
Realizable	-411.098,34
Pagos Anticipados	-49.497,13
FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN	-294.462,98
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION	
Activo Fijo	-159.028,19
Activo No Corriente	8.494,04
Activo Diferido	0,00
EFFECTIVO NETO POR INVERSION	-150.534,15
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES FINANCIERAS	
Exigible a Corto Plazo	426.615,81
Exigible a Largo Plazo	68.691,25
EFFECTIVO NETO POR FINANCIAMIENTO	495.307,06
CAJA DISPONIBLE AL FINAL	
TOTAL DE MOVIMIENTO	50.309,93
CONCILIACION	
Caja y Bancos al Final	53.140,19
Caja y Bancos al Inicio	2.830,26
	<u>-50.309,93</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: \$. 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

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



CONSTRUARIAS CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

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

3.2 CAJA -BANCOS

La Cuenta de Caja General se utiliza para registrar los ingresos de los fondos recibidos, fondos que posteriormente son transferidos a las cuentas de bancos.

El detalle de los saldos de Bancos son los siguientes:

Banco del Pichincha	-970,82
Banco de Guayaquil	2.033,07
Banco del Austro	49,54
Banco del Pichincha-Ahorros	13,48
Banco Popular (España)	373,15
Banco de Machala-Ahorros	704,11
Banco del Austro-Ahorros	363,70
Banco Bolivariano-Ahorros	1,51
	<u>2.567,74</u>

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 EXIGIBLE

El Activo Exigible de la compañía se descompone de la siguiente forma:

EXIGIBLE		439.958,17
Deudores Varios	31.179,40	
Pagos Anticipados	360.375,61	
Préstamos a Empleados	10.251,62	
Cuentas por Cobrar	21.301,32	
Clientes	17.987,76	
Provisión Cuentas Incobrables	<u>-1.137,54</u>	

9

El rubro de deudores varios comprende los valores entregados en calidad de anticipo a negociaciones de inmuebles y a negociaciones comerciales en los restantes. hasta el momento no se han liquidado los mismos por encontrarse en proceso las negociaciones.

Pagos anticipados por \$. 360.375,61 corresponde a los valores que la compañía debió entregar en calidad de anticipo por compras mayores de materiales y contratar servicios para la ejecución de las obras civiles cuyos contratos se suscribieron en el año 2008.

Por el monto de las negociaciones se procede a efectuar contratos que contemplan el pago de un anticipo y la posterior liquidación el momento en que se recibe la factura legal correspondiente y se cumple la entrega total de los bienes y/o servicios.

Cada egreso se encuentra debidamente justificado.

Por préstamos de empleados la compañía ha entregado en calidad de anticipo en unos casos y en calidad de préstamos en otros, el total de \$. 10.251,62.

Estos valores se registran en los mayores contables correspondientes y son descontados de roles de pago en forma mensual.

Se mantiene tarjetas de control individual.

Las cuentas por cobrar a clientes que para el año 2007 se reflejaba en \$. 80.488,92, se presenta para el año 2008 en \$. 17.987,76 comprende los valores que por concepto de venta de lotes y de viviendas se encuentran pendientes de recuperación.

El control de cartera es individualizado contando cada cliente con su kardez individual y mayor contable independiente.

El rubro de cuentas por cobrar por \$. 21.530,08 no registra variación respecto al año anterior.

4.2 PROVISION CUENTAS INCOBRABLES

El saldo de esta provisión se mantiene en el mismo valor los años 2004, 2005 y 2006 y 2007. Por el monto de cuentas por cobrar a clientes la provisión constituida cubre el porcentaje establecido por ley.

5 ACTIVO REALIZABLE

5.1 MATERIALES, TERRENOS Y BIENES PARA LA VENTA

Su descomposición es la siguiente:

REALIZABLE	
Materiales	2.471,60
Urbanizaciones y Bienes para la venta	449.919,24
Obras en Proceso	1.427.736,07
Importaciones en Tránsito	<u>91.460,36</u>

En la cuenta de materiales se registra el valor de \$. 2.471,60 correspondiendo el mismo a los materiales adquiridos y que se encuentran en bodega. Estos son descargados de las cuentas correspondientes de acuerdo a sus consumos.

Urbanizaciones y bienes para la venta comprende los lotes en las diferentes urbanizaciones que se encuentran terminados y listos para la venta, las viviendas que forman parte del inventario y que de igual forma se encuentran en condiciones de ser comercializadas y adicionalmente maquinaria para el mismo efecto.

Obras en proceso abarca las obras que al cierre del ejercicio económico la compañía mantenía en ejecución y en las cuales se encuentra trabajando a la presente fecha.

Importaciones en tránsito comprende los valores que debieron ser egresados por adquisición de maquinaria y equipos en el exterior y que a la fecha de cierre de los estados financieros se encontraban en tránsito.

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.

PAGOS ANTICIPADOS

Impuesto a la Renta	13.460,11
Iva Pagado	<u>40.144,43</u>

7 ACTIVO FIJO

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

	Año 2007		Año 2008		
ACTIVO FIJO	232.193,98	100,00%	391.222,17	100,00%	
Muebles y Enseres	19.643,57	8,46%	19.724,57	5,04%	0,41%
Equipo de Comunicación	13.544,51	5,83%	13.544,51	3,46%	0,00%
Equipo de Oficina	1.501,25	0,65%	1.501,25	0,38%	0,00%
Equipo de Computación	15.778,03	6,80%	16.005,39	4,09%	1,44%
Vehículos	11.600,00	5,00%	11.600,00	2,97%	0,00%
Maquinaria y Equipo	165.465,58	71,26%	324.185,41	82,86%	95,92%
Equipo de Aire Acondicionado	4.661,04	2,01%	4.661,04	1,19%	0,00%

Como puede observarse en el cuadro precedente el rubro que registra una variación significativa respecto al ejercicio del año 2007 es el de Maquinaria y Equipo por las adquisiciones que la compañía debió efectuar para el desarrollo de su actividad.

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.

ACTIVO DIFERIDO		520,74
Programas y Software	1.562,40	
Amortización Acumulada	-1.041,66	

9 ACTIVO NO CORRIENTE

9.1 CLIENTES LARGO PLAZO

El valor de \$. 22.649,05 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 PASIVO CORRIENTE

Su desglose es el siguiente:

EXIGIBLE A CORTO PLAZO		671.114,97
Préstamos Bancarios	187.445,28	
Cuentas por Pagar	349.893,22	
Gastos por Pagar	2.216,54	
Proveedores	109.230,67	
Aportes al IESS	3.048,35	
Impuestos Retenidos	1.471,78	
Impuesto Renta Por Pagar	6.240,22	
Participación 15% Trabajadores Ej. Corriente	4.473,10	
Salarios por Pagar	<u>7.095,81</u>	

Los rubros detallados en el cuadro precedente comprenden las obligaciones que la compañía debe honrar en el corto plazo.

El cumplimiento de pagos durante el ejercicio auditado es satisfactorio y los valores registrados se encuentran con los respaldos pertinentes.

11 EXIGIBLE A LARGO PLAZO

11.01 PRESTAMOS BANCARIOS

EXIGIBLE A LARGO PLAZO		141.263,08
Préstamos Bancarios	141.263,08	

Comprende los valores obtenidos como créditos en entidades financieras.

11.02 PASIVO DIFERIDO-ANTICIPOS DE CLIENTES

PASIVO DIFERIDO		882.900,09
Anticipos de Clientes	882.900,09	

Este rubro es representativo dentro de los Estados Financieros de la Compañía. En esta cuenta se registran los valores recibidos de clientes por la negociación de inmuebles, valores que los clientes entregan en calidad de anticipo hasta que en forma posterior se procede a la liquidación y emisión de las facturas y escrituras de compra venta respectivas.

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 2008 el capital social de la compañía no registra variaciones.

12.2 RESERVA LEGAL

Al cierre del ejercicio económico no se procede al registro contable de la Reserva Legal del año 2008, particular que se regulariza en el año 2009.

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 2008.

14 ORGANIZACIÓN DE LA COMPAÑÍA

No sufre variaciones en el período auditado.

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.

15 ENTORNO ECONOMICO

Si bien ha existido restricciones los niveles de venta registrados por la compañía le han permitido continuar con su operación.

17 EVENTOS SUBSECUENTES

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

