

INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA SOBRE LOS  
ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL  
EJERCICIO ECONOMICO DEL 2007

## DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A LOS SEÑORES SOCIOS DE  
INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.**

**Ciudad.-**

1.- En cumplimiento a lo dispuesto en la sección IX de la ley de Compañías codificada y publicada en el R.O. N° 312 del 5 de Noviembre de 1999, se ha examinado El Balance General adjuntos de la Compañía **INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2007 y los correspondientes estados de resultados, estado de evolución del patrimonio, y el estado del flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son de responsabilidad de la administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la respectiva auditoría.

2.- la revisión se realiza de acuerdo con Normas de Auditoría de General aceptación. Estas normas requieren que la Auditoría sea diseñada y ejecutada de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La Auditoría incluye en base a pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros; incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Considero que la Auditoría me proporciona una base razonable para dar mi informe.

3.- En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación de la Compañía **INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.**, Al 31 de Diciembre del 2007, los resultados de sus operaciones, el flujo del efectivo en el periodo mencionado, de conformidad con los principios de contabilidad de aceptación general y disposiciones legales emitidas

Cuenca, Abril 22 del 2008



**Ing. Com. Carlos Taxi Campoverde  
AUDITOR EXTERNO  
REG. N° SC-RNAE-398**

**INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2007**

	31/12/2006	31/12/2007
<b>ACTIVO</b>		
<b>DISPONIBLE</b>		
	1,294.95	150.00
Caja		150.00
Bancos	1,294.95	
<b>EXIGIBLE</b>		
	635,824.33	1,126,702.66
Cuentas por Cobrar Clientes	5,000.00	
Cuentas por Cobrar Socios	23,015.85	
Cuentas por Cobrar varias		3,378.80
Anticipos Proveedores	-	36,192.07
Prestamos socios y Cias Relacionadas	607,808.48	862,601.38
Anticipos Contratistas		223,575.26
Impuestos Anticipados		955.15
<b>REALIZABLE</b>		
	2,421,989.20	4,814,158.13
Construcciones en curso	2,421,989.20	4,218,395.81
Inventarios Materia Prima		595,762.32
<b>ACTIVO FIJO TANGIBLE</b>		
	132,500.00	448,067.64
Terrenos	132,500.00	444,539.44
Maquinaria y Herramientas		2,561.24
Equipos de Computacion		1,226.00
(-)Depreciacion Acumulada		(259.04)
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
	-	164,823.14
Gastos Anticipados		162,981.14
Depositos en Garantias		1,842.00
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3,191,608.48</b>	<b>6,553,901.57</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
	1,673,756.79	379,130.81
Prestamos de Socios y Relacionados	1,628,653.43	
Obligaciones con Inst. Financieras	25,123.81	108,459.75
Intereses por pagar	11,666.21	
Cuentas por Pagar Proveedores	10.39	264,861.08
Obligaciones Tributarias	2,180.64	2,049.82
Obligaciones con el Personal	1,808.16	3,108.24
Obligaciones con el IESS	4,314.15	524.22
Utilidad Trabajadores		127.70
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>		
	1,498,169.32	4,504,171.15
Prestamos de Socios y Relacionados		3,280,777.34
Obligaciones bancarias	927,326.20	1,223,393.81
Anticipo Clientes	570,843.12	
<b>PASIVO DIFERIDO</b>		
	-	1,650,484.38
Anticipo de Clientes		1,650,484.38
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>3,171,926.11</b>	<b>6,533,786.34</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
<b>PATRIMONIO</b>		
	19,682.37	20,115.23
Capital Social	400.00	400.00
Reservas	326.01	326.01
Utilidad de Ejercicios Anteriores	11,489.66	18,963.61
Utilidad del Ejercicio	7,466.70	425.61
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>19,682.37</b>	<b>20,115.23</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>3,191,608.48</b>	<b>6,553,901.57</b>

**INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2007**

	31/12/2006	31/12/2007
VENTAS NETAS	242,462.53	
(-) COSTO DE VENTAS	<u>130,862.65</u>	<u>-</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>111,599.88</b>	<b>-</b>
GASTOS OPERACIONALES		
(-) GASTOS GENERALES	10,036.41	
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	2,972.31	
(-) GASTOS NO MONETARIOS		
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<u><b>13,008.72</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>	<b>98,591.16</b>	<b>-</b>
(-) GASTOS FINANCIEROS	<u>86,833.93</u>	<u>352.95</u>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>86,833.93</b>	<b>352.95</b>
(+) OTROS INGRESOS		
OTROS INGRESOS		1,754.34
GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>34.13</u>	<u>468.54</u>
<b>TOTAL OTROS INGRESOS Y NO DEDUCIBLES</b>	<b>34.13</b>	<b>2,222.88</b>
(-) OTROS EGRESOS		
OTROS EGRESOS		550.03
<b>TOTAL OTROS EGRESOS</b>	<u><b>-</b></u>	<u><b>550.03</b></u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>11,791.36</b>	<b>851.36</b>
(15%) PARTICIPACION TRABAJADORES	<u>1,763.58</u>	<u>127.70</u>
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>10,027.78</b>	<b>723.66</b>
(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA	<u><b>2,506.94</b></u>	<u><b>298.05</b></u>
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	7,520.83	425.61
(-) GASTOS NO DEDUCIBLES	34.13	468.54
(-) RESERVA LEGAL	<u>374.34</u>	<u>-</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u><b>7,112.36</b></u>	<u><b>(42.93)</b></u>

INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.  
BALANCE COMPARATIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

ACTIVO	31/12/2007	31/12/2006	VARIACIONES			PORCENTAJES		
			AUMENTOS	DISMINUCIONES	TOTALES	4%	-%	TOTAL %
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>5,941,010.79</b>	<b>3,059,108.48</b>	<b>2,911,213.11</b>	<b>29,310.80</b>	<b>2,881,902.31</b>			<b>94.21%</b>
<b>DISPONIBLE</b>								
Bancos	-	1,294.95		1,294.95	(1,294.95)	100.00%	100.00%	
Caja	150.00	-	150.00	-	150.00			100.00%
<b>SUMAN</b>	<b>150.00</b>	<b>1,294.95</b>	<b>150.00</b>	<b>1,294.95</b>	<b>(1,144.95)</b>			<b>0.00%</b>
<b>EXIGIBLE</b>								
Cuentas por Cobrar Clientes	-	5,000.00		5,000.00	(5,000.00)	100.00%	100.00%	
Cuentas por Cobrar Personal	-	23,015.85		23,015.85	(23,015.85)	100.00%	100.00%	
Cuentas por Cobrar varias	3,378.80	-	3,378.80		3,378.80	100.00%		
Anticipo Proveedores	36,192.07	-	36,192.07		36,192.07	100.00%		
Préstamos Socios y Clás Relacionadas	862,601.38	607,808.48	254,792.90		254,792.90	41.92%	41.92%	
Anticipo Contratistas	223,575.26	-	223,575.26		223,575.26	100.00%	100.00%	
Impuestos Anticipados	955.15	-	955.15		955.15	100.00%	100.00%	
<b>SUMAN</b>	<b>1,126,702.66</b>	<b>635,824.33</b>	<b>518,894.18</b>	<b>28,015.85</b>	<b>490,878.33</b>			<b>0.00%</b>
<b>REALIZABLE</b>								
Construcciones en curso	4,218,395.81	2,421,989.20	1,796,406.61		1,796,406.61	74.17%		
Inventarios Materia Prima	595,762.32	-	595,762.32		595,762.32	100.00%	100.00%	
<b>SUMAN</b>	<b>4,814,158.13</b>	<b>2,421,989.20</b>	<b>2,392,168.93</b>	<b>-</b>	<b>2,392,168.93</b>			<b>0.00%</b>
<b>ACTIVO FIJO, DIFERIDO Y OTROS TANGIBLE Y NO TANGIBLE</b>	<b>612,890.78</b>	<b>132,500.00</b>	<b>480,390.78</b>	<b>-</b>	<b>480,390.78</b>			
<b>TANGIBLE Y NO TANGIBLE</b>								
Terrenos	444,539.44	132,500.00	312,039.44		312,039.44	235.50%		
Maquinaria y Herramientas	2,561.24	-	2,561.24		2,561.24	100.00%	100.00%	
Equipos de Computación	1,226.00	-	1,226.00		1,226.00	100.00%	100.00%	
(-) Depreciación Acumulada	(259.04)	-	(259.04)		(259.04)	100.00%	100.00%	
<b>SUMAN</b>	<b>448,067.64</b>	<b>132,500.00</b>	<b>315,567.64</b>	<b>-</b>	<b>315,567.64</b>	<b>100.00%</b>		
<b>ACTIVO DIFERIDO Y OTROS ACTIVOS</b>								
Gastos Anticipados	162,981.14	-	162,981.14		162,981.14	0.00%		
Depósitos en Garantías	1,842.00	-	1,842.00		1,842.00	0.00%		
<b>SUMAN</b>	<b>164,823.14</b>	<b>-</b>	<b>164,823.14</b>	<b>-</b>	<b>164,823.14</b>			<b>0.00%</b>
<b>SUMAN</b>			<b>3,391,603.89</b>	<b>29,310.80</b>				<b>0.00%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6,553,901.57</b>	<b>3,191,608.48</b>			<b>3,362,293.09</b>	<b>105.35%</b>		

INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.  
BALANCE COMPARATIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

Cuentas	31/12/2007	31/12/2006	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			AUMENTOS	DISMINUCIONES	TOTALES	+% -%
<b>PASIVO</b>						
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
Prestamos de Socios y Relacionados		1,628,653.43		1,628,653.43	(1,628,653.43)	100.00%
Porción Corriente C.Plazo(Capital)	108,459.75	25,123.81	83,335.94		83,335.94	331.70%
Otras Obligaciones Corto plazo		11,666.21		11,666.21	(11,666.21)	-100.00%
Cuentas por Pagar Proveedores	264,861.08	10.39	264,850.69		264,850.69	#####
Obligaciones Tributarias	2,049.82	2,180.64		130.82	(130.82)	-6.00%
Obligaciones con el Personal	3,108.24	1,808.16	1,300.08		1,300.08	71.90%
Obligaciones con el IESS	524.22	4,314.15		3,789.93	(3,789.93)	-87.85%
Utilidad Trabajadores	127.70		127.70		127.70	100.00%
<b>SUMAN</b>	<b>379,130.81</b>	<b>1,673,756.79</b>	<b>349,486.71</b>	<b>1,644,240.39</b>	<b>(1,294,753.68)</b>	<b>-77.36%</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>						
Prestamos de Socios y Relacionados	3,280,777.34		3,280,777.34		3,280,777.34	100.00%
Obligaciones bancarias	1,223,393.81	927,326.20	296,067.61		296,067.61	31.93%
Anticipo Clientes		570,843.12		570,843.12	(570,843.12)	-100.00%
<b>SUMAN</b>	<b>4,504,171.15</b>	<b>1,498,169.32</b>	<b>3,576,844.95</b>		<b>3,280,777.34</b>	<b>100.00%</b>
<b>PASIVO DIFERIDO</b>						
Anticipo Clientes	1,650,484.38		1,650,484.38		1,650,484.38	100.00%
<b>SUMAN</b>	<b>1,650,484.38</b>		<b>1,650,484.38</b>		<b>1,650,484.38</b>	<b>100.00%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>6,533,786.34</b>	<b>3,171,926.11</b>	<b>1,999,971.09</b>	<b>1,644,240.39</b>	<b>355,730.70</b>	<b>- 11.21%</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
<b>CAPITAL SOCIAL</b>						
Capital Social	20,115.23	19,682.37	7,473.95	7,041.09	432.86	
	400.00	400.00				
	400.00	400.00				0.00%
<b>RESERVAS Y APORTES F.CAPITAL</b>						
Reservas	326.01	326.01				0.00%
<b>SUMAN</b>	<b>326.01</b>	<b>326.01</b>				
<b>RESULTADOS</b>						
Utilidad de Ejercicios Anteriores	18,963.61	11,489.66	7,473.95	7,041.09	7,473.95	65.05%
Resultados del Ejercicio	425.61	7,466.70		7,041.09	(7,041.09)	-94.30%
<b>SUMAN</b>	<b>19,389.22</b>	<b>18,956.36</b>	<b>7,473.95</b>	<b>7,041.09</b>	<b>432.86</b>	<b>2.28%</b>
<b>SUMAN</b>			<b>2,007,445.04</b>	<b>1,651,281.48</b>		
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>6,553,901.57</b>	<b>3,191,608.48</b>			<b>356,163.56</b>	<b>11.16%</b>

INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.  
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

	31/12/2007	31/12/2006	VARIACIONES		PORCENTAJES			
			AUMENTOS	DISMINUCIONES	TOTALES	+% -%	TOTAL %	
VENTAS NETAS	-	242,462.53	(242,462.53)		(242,462.53)	-100.00%		-100.00%
(-) COSTO DE VENTAS	-	130,862.65	(130,862.65)		(130,862.65)	-100.00%		-100.00%
UTILIDAD BRUTA	-	111,599.88	(111,599.88)		(111,599.88)			-100.00%
GASTOS OPERACIONALES								
(-) GASTOS GENERALES	-	10,036.41	(10,036.41)		(10,036.41)	-100.00%		-100.00%
(-) GASTOS ADMINISTRATIVOS	-	2,972.31	(2,972.31)		(2,972.31)	-100.00%		-100.00%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	-	13,008.72	(13,008.72)		(13,008.72)			
RESULTADO OPERACIONAL	-	98,591.16	(98,591.16)		(98,591.16)			-100.00%
(-) GASTOS FINANCIEROS	352.95	86,833.93		86,480.98	(86,480.98)			-99.59%
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	352.95	86,833.93		86,480.98	(86,480.98)			
RESULTADO DEL EJERCICIO	(352.95)	11,757.23	(12,110.18)		(12,110.18)			-103.00%
(+) OTROS INGRESOS	1,754.34	-	1,754.34		1,754.34	100.00%		
OTROS INGRESOS	2,222.88	34.13	1,754.34		1,754.34			
TOTAL OTROS INGRESOS Y NO DEDUCIBLES								
(-) OTROS EGRESOS	550.03	-	550.03		550.03	100.00%		
OTROS EGRESOS	550.03	-	550.03		550.03			
TOTAL OTROS EGRESOS								
(15%) PARTICIPACION TRABAJADORES	(135.45)	1,763.58	(1,899.03)		(1,899.03)			-107.68%
RESULTADOS	1,455.35	10,027.78	(1,899.03)		(1,899.03)			
(-) 25% IMPUESTO A LA RENTA	363.84	-	363.84		363.84			
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	425.61	7,520.83	(7,095.22)		(7,095.22)			-94.34%
(-) GASTOS NO DEDUCIBLES	468.54	34.13	434.41		434.41	1272.81%		
(-) RESERVA LEGAL	-	374.34	(374.34)		(374.34)			-100.00%
UTILIDAD NETA	(42.93)	7,112.36	(7,155.29)		(7,155.29)			

INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.  
ESTADO DE EVOLUCION DE PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	CAPITAL SOCIAL	INCREMENTO CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURAS CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS		TOTAL PATRIMONIO	
					RESULTADO ANTERIOR	RESULTADO ACTUAL	2006	2007
<b>SALDOS AL 31 DICIEMBRE DEL 2007</b>								
CAPITAL SOCIAL	400.00							
RESERVA LEGAL				326.01				
INCREMENTO CAPITAL SOCIAL		-						
APORTES FUTURA CAPITALIZACION			-					
UTILIDAD EJERCICIO AÑO ANTERIOR					18,963.61			
UTILIDAD DEL EJERCICIO						425.61		
TOTAL PATRIMONIO 2007							20,115.23	
<b>TOTALES</b>	<b>400.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>326.01</b>	<b>18,963.61</b>	<b>425.61</b>	<b>20,115.23</b>	
<b>SALDOS AL 31 DICIEMBRE DEL 2006</b>								
CAPITAL SOCIAL	400.00							
RESERVA LEGAL				326.01				
UTILIDAD EJERCICIO AÑO ANTERIOR					11,489.66			
UTILIDAD DEL EJERCICIO						7,466.70		
TOTAL PATRIMONIO 2006								19,682.37
<b>TOTALES</b>	<b>400.00</b>			<b>326.01</b>	<b>11,489.66</b>	<b>7,466.70</b>		<b>19,682.37</b>

**INMOVILIARIA VINCORDE CIA.LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
**METODO DIRECTO**

CONCEPTO	+		PARCIAL	TOTAL
	-			
Saldo Inicial de Caja-Bancos al 31 de Diciembre del 2006	+			1,294.95
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION</b>				
Utilidad del ejercicio	+	425.61		
Depreciaciones y Amortizaciones de Activos		(259.04)		
Aumento en Pasivo Corriente: Cuentas por Pagar				
Impuestos por pagar, Obligaciones con el IESS etc.	+	(1,294,625.98)		
Aumento en Paivo a Largo plazo: Prestamos e Intereses a Largo Plazo	+	4,656,486.21		
Aumento en Exigible: Clientes y Cuentas por Cobrar	-	2,883,040.01		
Aumento en Activo Fijo: Terrenos			-	
<b>EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			479,245.83	
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>				
Aumento en Activo:	-	480,390.78		
<b>EFFECTIVO GERAN EL ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			(480,390.78)	
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>				
Aumento en Capital Social	+	-		
Aportes para futuras capitalizaciones	+	-		
Aumento en reservas: Legal	+	-		
<b>EFFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			-	
<b>DISMINUCION DEL EFECTIVO EN EL PERIODO</b>				(1,144.95)
<b>SALDO FINAL DE CAJA - BANCOS AL 31-DIC-07</b>				150.00

# INMOBILIARIA VINCORDE CIA.LTDA.

## EXTRACTO DE LA ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCION

**NOMBRE:** INMOVILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.

**CONSTITUCION:** OCTUBRE 29 DEL 2002

**DOMICILIO:** AV. ORDOÑEZ LAZO S/N E HIGUERILLAS  
CONJUNTO PINAR DEL LAGO. BLOQUE 4 OF.PB

**OBJETO SOCIAL:** COMPRAVERA, ADMINISTRACION, ARRENDAMIENTO, Y  
PERMUTA DE BIENES INMUEBLES

**CAPITAL SOCIAL:** \$ 400.00

<b>SOCIOS:</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>VALOR</b>
Arq. Pablo Vintimilla Serrano	98%	\$ 392.00
Sra. Rebeca Serrano Ledesma	1%	\$ 4.00
Sra. Mónica Vintimilla Serrano	1%	\$ 4.00
	<u>100%</u>	<u>\$ 400.00</u>

# INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.

## NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

### NOTA N° 1 OBJETO DE LA COMPAÑIA

La compañía **INMOBILIARIA VINCORDE CIA. LTDA.** Se constituyó el **29 de Octubre del 2002**, cuyo objeto principal será la compraventa, administración, arrendamiento, permuta de bienes inmuebles.

### NOTA N° 2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidos por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros basados en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías y conforme a principios contables de general aceptación.

### NOTA N° 3 ACTIVO ACTIVO CORRIENTE DISPONIBLE

Corresponde a las cuentas de Caja y Bancos las mismas que al 31 de diciembre del 2007 mantienen un saldo cero, esto se debe a que Compañía mantenía un sobregiro bancario la misma que se paso a obligaciones bancarias por pagar.

### NOTA N° 4 EXIGIBLE

Dentro de este grupo se encuentran las siguientes cuentas:

CUENTAS POR COBRAR VARIAS	\$	3.378,80
ANTICIPOS PROVEEDORES	\$	36.192,07
PRESTAMOS SOICOS Y CIAS RELAC	\$	862.601,38
ANTICIPOS CONTRATISTAS	\$	223.575,26
IMPUESTOS ANTICIPADOS	\$	<u>955,15</u>
SUMAN	\$	<u>1.126.702,66</u>
		=====

Este grupo de cuentas representa las obligaciones que la compañía tiene que cobrar a sus clientes y otras obligaciones por cobrar a corto plazo. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales, los mismo que presentan saldos reales.

**NOTA N° 5 ACTIVO REALIZABLE**

Dentro de este grupo se encuentran las construcciones que están en proceso, y de la misma manera se encuentran los inventarios de materia prima, las cuales se detallan a continuación:

CONSTRUCCIONES EN CURSO	\$	4.218.395,18
INVENTARIOS MATERIA PRIMA	\$	<u>595.762,32</u>
SUMAN	\$	<u>4.814.158,13</u>
		=====

A continuación se detalla el inventario valorado de materia prima.

MATERIALES Y ACC. CARPINTERIA	\$	20.941,97
MATERIALES ELECTRICOS	\$	38.931,24
MATERIAL ESPEC, CALEFON EXT.	\$	8.427,64
TUBERIA Y ACCES. AGUA FRIA	\$	17.361,08
TUBERIA Y ACCES. AGUA CALIENTE	\$	2.267,20
TUBERIA Y ACCES. DESAGUES	\$	14.267,64
GRIFERIA, LLAVES, MESCLADORAS	\$	71.161,88
HERRAMIENTA DE OBRA	\$	21.230,44
MATERIALES DE HIERRO	\$	70.337,40
MATERIALES DE MADERA	\$	2.145,75
MATERIAL DIRECTO	\$	15.604,16
CERAMICA, CENEFAS, PORCELAN.	\$	216.440,04
MATERIAL PINTOR, LACADOR	\$	26.617,76
MATERIALES DE BAÑO	\$	31.930,10
REPUESTOS Y ACCESORIOS	\$	3.454,99
MATERIALES VARIOS	\$	20.638,01
MATERIALES DE COCINA	\$	13.906,31
MATERIALES DE ALUMIN. Y VIDRIO	\$	<u>8,71</u>
SUMAN		<u>595.762,32</u>
		=====

**NOTA N° 6 ACTIVO FIJO**

Dentro de este rubro se encuentra los activos fijos Tangibles y los intangibles los mismos que se registra de la siguiente manera:

<u>ACTIVOS FIJOS TANGIBLES</u>		
MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS	\$	2.561,24
EQUIPOS DE COMPUTACION	\$	1.226,00
DEPRECIACION ACUMULADA	\$	<u>- 259,04</u>
SUMAN	\$	<u>3.528,20</u>
		=====

<u>ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE</u>	
TERRENOS	\$ 444.539,44
SUMAN	\$ 444.539,44
	=====

**NOTA N° 7 ACTIVO DIFERIDO**

En esta cuenta se registran los gastos amortizables y los pagos por anticipado los mismos que se detallan a continuación:

DEPOSITOS EN GARANTIA	\$ 1.842,00
GASTOS ANTICIPADOS	\$ 162.981,14
SUMAN	\$ 164.823,14
	=====

**NOTA N° 8 PASIVO  
PASIVO CORRIENTE**

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

OBLIGACIONES CORTO PLAZO	\$	
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDOR	\$	264.861,08
OBLIGACIONES FINANCIERAS	\$	108.459,75
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	\$	2.049,82
OBLIGACIONES CON IESS X PAGAR	\$	3.108,24
OBLIGACIONES CON EL PERSONAL	\$	651,92
SUMAN	\$	379.130,81
		=====

Este rubro de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene con sus acreedores, Instituciones financieras, Impuestos Fiscales, Obligaciones con el IESS, y otros Beneficios Sociales por Pagar. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se descompones de la siguiente forma:

- Las Obligaciones Tributarias se generan por retenciones en la fuente, retenciones del IVA, y se presentan de la siguiente manera:

NOTARIOS Y REGISTRADORES	\$	2,16
MATERIA PRIMA	\$	1.891,89
BIENES NO POR DUCIDOS X SOC.	\$	1,07
SUMINISTROS Y MATERIALES	\$	1,40
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS	\$	0,09
LUBRICANTES	\$	0,28
TRANSPORTE	\$	76,30
SERVICIOS	\$	0,22
30% COMPRA BIENES	\$	76,41
SUMAN		2.049,82
		=====

- Las Obligaciones con el IESS corresponde a:

FONDOS DE RESERVA	\$	581,74
IECE POR PAGAR	\$	35,20
SECAP POR PAGAR	\$	35,20
APORTE PATRONAL	\$	1.796,16
APORTE PERSONAL	\$	<u>659,94</u>
SUMAN		3.108,24
		=====

- OBLIGACIONES CON EL PERSONAL POR PAGAR

En esta cuenta se registran las obligaciones patronales que mantiene la empresa la 31 de diciembre del 2007

15% DISTRIBUCION TRABAJADORES	\$	127,70
SUELDOS POR PAGAR	\$	0,47
DECIMO TERCER SUeldo	\$	21,62
DECIMO CUARTO SUeldo	\$	251,71
VACACIONES POR PAGAR	\$	<u>250,42</u>
SUMAN		651,92
		=====

#### NOTA N° 9 PASIVO LARGO PLAZO

Las obligaciones de cuentas por pagar empresas relacionadas son:

OBLIGACIONES FINANCIERAS	\$	1.223.393,81
OBLIGACIONES SOCIOS Y CIAS RELAC.	\$	<u>3.280.777,34</u>
SUMAN		4.504.171,15
		=====

#### NOTA N° 10 PASIVO DIFERIDO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

ANTICIPOS CLIENTES	\$	<u>1.650.484,38</u>
SUMAN	\$	1.650.484,38
		=====

**NOTA N° 11 PATRIMONIO**

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

CAPITAL SOCIAL	\$	400,00
RESERVAS	\$	326,01
RESULTADOS EJERCICIO ANTERIOR	\$	<u>19.389,22</u>
SUMAN		20.115,23
		=====

**NOTA N° 12 ANALISIS FINANCIERO**

Con el objeto de hacer una evaluación de resultados económicos y sobre todo de la gestión administrativa financiera de la Compañía, se lo realiza utilizando índices y razones financieras de general conocimiento y aceptación, como son las siguientes:

**INDICE DE SOLVENCIA (LIQUIDEZ)**

$$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{5.941.010,79}{379.130,81} = 16,67$$

Según el criterio universalizado se estipula al coeficiente entre 1 y 1,5 como un indicador financiero normal para el capital circulante, es decir cuando más alto sea el coeficiente de la compañía tendrá mayores posibilidades de efectuar sus pagos a corto plazo. En el caso de la Compañía demuestra una liquidez muy importante en el capital de trabajo ya que por cada un dólar (USD \$ 1,00) de deudas a corto plazo (un año) la Compañía tiene una capacidad de 15,67 dólares para cubrirlos.

**INDICE DE GARANTIA**

$$\frac{\text{TOTAL DEL ACTIVO}}{\text{TOTAL DEL PASIVO}} = \frac{6.553.901,57}{6.533.786,34} = 1,00$$

Esta comparación es el que ofrece tranquilidad los acreedores de corto y largo plazo, pues el coeficiente que se estima es de 2 a 3. En lo que respecta a la compañía el índice es de 1 con lo que el coeficiente que se estima nos demuestra que la empresa no está dentro del coeficiente aceptable.

**INDICE DE ENDEUDAMIENTO**

$$\frac{\text{PASIVO CORTO PLAZO} + \text{PASIVO LARGO PLAZO}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{6.533.756,34}{20.115,23} = 324,82$$

Esta comparación tiene por objeto demostrar la relación que existe entre el Patrimonio de la compañía y el total de las Obligaciones por Pagar de corto y largo plazo. Se considera aceptable cuando el coeficiente no llega a 1. En el presente caso los índices están sobrevalorados por cuanto el patrimonio es muy bajo con relación al total del Pasivo, sin embargo el pasivo a largo plazo que pertenece a compañías relacionadas y prestamos socios representa el 50% del total del pasivo.

**INDICE DE RENTABILIDAD**

$$\frac{\text{UTILIDAD DEL EJERCICIO}}{\text{CAPITAL SOCIAL}} =$$

La empresa no puede obtener el índice de rentabilidad ya que en el ejercicio económico del 2007 no generó ningún ingreso, por lo tanto los gastos que se efectuaron fueron considerados como pagos anticipados, y esta en la cuenta del activo; y a su vez todos los costos realizados para la construcción están como construcciones en curso, hasta terminar la obra en proceso. Razón por la cual no se puede medir la rentabilidad de la empresa

**NOTA N° 13 CONCLUSIONES**

- 1.- Del examen de Auditoria realizado se desprende del buen manejo de los mecanismos administrativos y contables, el sistema funciona de acuerdo a los objetivos y metas trazadas por la Compañía.
- 2.- Los estados comparativos demuestran los cambios que han sufrido las diferentes cuentas, permitiendo a la gerencia analizar y hacer un seguimiento de comportamiento de cada una de ellas.
- 3.- Con el propósito de verificar la consistencia del control interno, se aplicó cuestionarios de control, en la medida que

se consideró necesario para establecer las bases de confiabilidad de los registros, comprobando que es el adecuado lo ejercido por la compañía.

#### **NOTA N° 14 NOTAS ACLARATORIAS**

Por la actividad del negocio en el presente ejercicio económico no se han presentado estados de resultados, sin embargo todos los costos están registrados en el activo dentro de construcciones en curso, y pagos anticipados los mismos que se soportan de acuerdo a lo dispuesto en la **NEC-015** que se refiere a contratos de construcción, y entre los métodos a aplicarse, la empresa a empleado el tratamiento alternativo permitido que hace referencia al "Método del Contrato Terminado" el mismo que dice lo siguiente:

### ***Tratamiento Alternativo Permitido***

#### ***Método del Contrato Terminado***

35. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede ser estimado confiablemente, los ingresos del contrato y los costos asociados pueden ser reconocidos como ingresos y gastos, respectivamente, a la terminación del contrato.

El monto del contrato terminado registra ingresos solamente al terminarse el contrato, o por lo menos al terminarse esencialmente. El contrato se considera esencialmente terminado cuando los costos restantes a incurrirse son insignificantes.

El monto en que los costos acumulados exceden los anticipos de clientes se presenta en el balance general como un activo corriente, y el excedente de los anticipos de clientes sobre los costos acumulados se presenta como un pasivo inmediateamente. Cuando se tiene más de un contrato, los costos y pasivos acumulados deben presentarse por separado en el balance general.

En algunos casos es preferible capitalizar – cargándolos a la cuenta de costos de contratos no completados, también denominada construcción en proceso – los costos generales y de administración que por otra parte podrían llevarse a gastos inmediateamente. Esta práctica permite una imputación mejor de ingresos y costos en los años en que no se completan contratos. Por otra parte, si un constructor tiene muchos trabajos, es más razonable cargar esos costos a gasto en el período corriente.

Cuando es evidente que el contrato resultará en una pérdida, debe registrarse ésta aun en los casos en que no se registran ingresos hasta que se complete el contrato.

36. La ventaja principal del método del contrato terminado es que se basa en los resultados finales y no en estimaciones. La desventaja principal de este método

es que presenta una visión muy parcial de las actividades de la entidad cuando se necesita más de un período contable para terminar el contrato.

