

Dra. Patricia Rivas Salazar
AUDITORA EXTERNA

Benj. Arce
Subcomisario
2011-11-17
Oficio No. 009 AUDEX-2009

Loja, 16 de noviembre de 2011

Doctora
María Cristina Guerrero
INTENDENTE DE COMPAÑÍAS DE LOJA
Ciudad.-

De mi consideración:

Por medio de la presente, me permito remitir a usted el Informe de la Auditoría Externa efectuadas a la Compañía INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA., con sede en la ciudad de Loja, por el periodo económico enero 1ro al 31 de Diciembre de 2009.

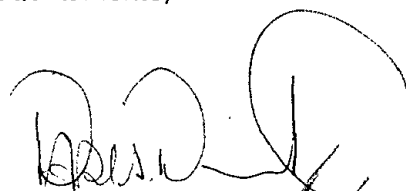
El equipo de trabajo para la ejecución de la presente auditoría estuvo integrado por:

Dra. Patricia Rivas Salazar
Dra. Patricia Castillo Luzón

Auditor Supervisor
Auditor Jefe de Equipo

Particular que comunico a usted para los fines consiguientes.

Atentamente,


Patricia Rivas Salazar
AUDITORA EXTERNA
SC-RNAE No. 346
c/pt

2253-17

32745
17 NOV 2011
[Circular stamp with signature]

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

RAZON SOCIAL: INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA.

PERIODO AUDITADO: Enero a Diciembre de 2009

AUDITOR: DRA. PATRICIA RIVAS SALAZAR
Dir.: Bernardo Valdivieso No. 10-19
y Miguel Riofrío
Teléf.: 2588224 - 084904883

OPERATIVO: Dra. Patricia Castillo Luzón

Loja - Ecuador

CONTENIDO

1. Informe de los Auditores Independientes
2. Estados Financieros Auditados
3. Notas a los estados financieros
4. Anexos
 - a. Estados Financieros (Comparativo)

ABREVIATURAS USADAS:

A.Prov.	Anticipo a Proveedores
Bco.	Banco
Cta. Cte.	Cuenta corriente
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
LRTE	Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador
LRTI	Ley de Régimen Tributario Interno
N/C	Nota de Crédito
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIAA	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NTCI	Normas Técnicas de Control Interno
P.E	Préstamos a Empleados
SRI	Servicio de Rentas Internas
s/n	Sin número
USD	Dólares estadounidenses

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios de
INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA.
Loja, Ecuador

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de la compañía INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del 2009 y los correspondientes Estado de Pérdidas y Ganancias; Estado de Cambios en el Patrimonio, Flujo de Efectivo y Notas Aclaratorias por el año terminado en esa fecha.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros auditados no contienen omisiones o errores de carácter significativo.
4. La Auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los Estados Financieros. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros del ente auditado, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del ente. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

5. Al 31 de diciembre de 2009, se determina que los saldos de las cuentas corrientes, de ahorros y certificados de aportación presentan una diferencia total de \$ 547.43 respecto de los saldos certificados por las diferentes instituciones financieras, diferencia ocasionada por la falta de conciliación, en tal virtud se sugiere su corrección inmediata.
6. Al 31 de diciembre de 2009, se determina que el saldo de \$15.033,19 registrado como Crédito Tributario de Impuesto al Valor Agregado difiere en \$ 49,69 respecto del constante en las declaraciones del referido Impuesto, cuya cifra se traslada desde Diciembre de 2008 a Diciembre de 2009 por el monto de \$14.983,50. Auditoría externa sugiere su rectificación.

Opinión

7. En nuestra opinión, excepto por lo comentado en los párrafos 5 y 6, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA CONRIOCIA. LTDA. y el resultado de sus operaciones, por el periodo terminado al 31 de Diciembre de 2009, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

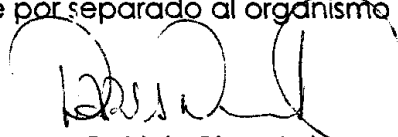
Énfasis

8. Según Resolución No. 08.G.DSC.010 en el año 2008, se dispone que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), serán de aplicación obligatoria de acuerdo al cronograma establecido en dicha resolución para las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías; y la Resolución No. 5C.DS.G.09.006 en el año 2009 emite el Instructivo complementario para la implementación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La compañía prepara sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales difieren en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera.
9. Mediante Resoluciones No. 06.Q.IC1003 del 21 de Agosto de 2006 y No. ADM-08-199 del 3 de julio de 2008, emitidas por la Superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA) y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2009.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

10. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2009, se emite por separado al organismo de control.

Loja, Noviembre 9, 2011


Dra. Patricia Rivas Salazar
Licencia No. 21.944
RNAE No. 346

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

BALANCE GENERAL
Al 31 de Diciembre de 2009

1. ACTIVO	970,546.66
1.1. ACTIVO CORRIENTE	3,434.38
1.1.01. CAJA	200.00
1.1.01.02 Caja chica	200.00
1.1.02. BANCOS	2,734.38
1.1.02.02 Banco del Austro 0011055354	1,809.10
1.1.02.03 Coop. Fortuna cta aho 44010100	742.32
1.1.02.04 Banco del Maqhala 125040918	31.03
1.1.02.05 Coop. Fortuna / Certificados d	100.00
1.1.02.06 Banco de Loja Cta. Cte. # 2900	51.93
1.1.03. INVERSIONES C.P.	500.00
1.1.03.02 Inversiones: Socios "Const. Co	500.00
1.2. ACTIVO EXIGIBLE	772,614.80
1.2.01. CUENTAS POR COBRAR	768,846.41
1.2.01.06 Proyecto "RÍO BLANCO"/CORBLANC	768,846.41
1.2.02. OTRAS CUENTAS POR COBRAR	35.57
1.2.02.04 Varios por cobrar	35.57
1.2.04. CUENTAS POR COBRAR X PROYECTOS	3,732.82
1.2.04.01. Urb. Sierra Dorada	3,732.82
1.2.04.01.001 Ing. Pablo E. Valdivies	3,732.82
1.3. ACTIVOS FIJOS	6,054.68
1.3.01. BIENES	6,054.68
1.3.01.01 Muebles y Enseres	2,870.02
1.3.01.01D Dep. Acum. Muebles y Enseres	-1,028.80
1.3.01.02 Equipo de Oficina	1,418.34
1.3.01.02D Dep. Acum. Equipos de Oficina	-577.52
1.3.01.04 Equipo de Computación y Sofwar	2,838.07
1.3.01.04D Dep. Acum. Equipo de Computac	-2,242.35
1.3.01.05 Maquinaria y Herramientas	3,200.00

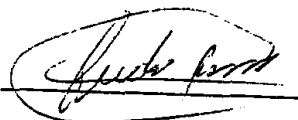
BALANCE GENERAL
Al 31 de Diciembre de 2009

1.3.01.05D Dep. Acum. Maquinaria y Herra	-423.08	
1.4. CONSTRUCCIONES EN CURSO	116,363.45	
1.4.06. CONJ. HABITACIONAL SIERRA DORADA	116,363.45	
1.4.06.01. LOTE DE TERRENO CONJ. SIERRA	116,363.45	
1.4.06.01.001 Lote de Terreno Conj. S	116,363.45	
1.5. INVENTARIOS	57,046.16	
1.5.03 Casas Conj. Sierra Dorada	57,046.16	
1.6. OTROS ACTIVOS	15,033.19	
1.6.11 Credito Tributario (IVA-323)	15,033.19	
2. PASIVO		-864,764.99
2.1. PASIVO CORRIENTE	-794,264.99	
2.1.01. CUENTAS POR PAGAR	-794,264.99	
2.1.01.01 Cuentas por pagar PROVEEDORES	-5,842.15	
2.1.01.02 Varios por Pagar	-149.60	
2.1.01.03 Anticipos de CLIENTES (Cartera	-291,235.27	
2.1.01.04 ACCIONISTAS POR PAGAR	-497,037.97	
2.2. PASIVO A CORTO PLAZO	-70,500.00	
2.2.01. DOCUMENTOS POR PAGAR	-70,500.00	
2.2.01.05 CXP Sra. Luz Marina Molina	-30,500.00	
2.2.01.09 Coop. Fortuna (Credito) # 4401	-40,000.00	
3. CAPITAL		-105,781.67
3.1. CAPITAL SOCIAL	-20,000.00	
3.1.01 Ing. Pablo Valdivieso Mora	-4,000.00	

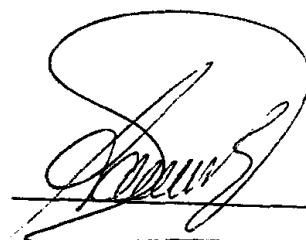
BALANCE GENERAL
Al 31 de Diciembre de 2009

3.1.02 Ing. Daniel Valdivieso Arias	-4,000.00	
3.1.03 Ing. Leonardo Burneo Muller	-4,000.00	
3.1.04 Ing. Claudio Equiguren Valdivieso	-4,000.00	
3.1.05 Ing. Juan Carlos Valdivieso Burneo	-4,000.00	
3.2. PERDIDAS Y GANANCIAS	-10,449.08	
3.2.01 Pérdidas y Ganancias Acumuladas	22,688.68	
3.2.02 Pérdidas y Ganancias del Periodo	-33,137.76	
3.3. APORTES FUTURA CAPITALIZACION	-65,155.45	
3.3.01 AFC: Ing. Pablo Valdivieso	-13,031.09	
3.3.02 AFC: Ing. Daniel Valdivieso	-13,031.09	
3.3.03 AFC: Ing. Leonardo Burneo	-13,031.09	
3.3.04 AFC: Ing. Claudio Equiguren	-13,031.09	
3.3.05 AFC: Ing. Juan Carlos Valdivieso	-13,031.09	
3.4. RESERVAS	-10,177.14	
3.4.01 Reserva Legal	-6,312.86	
3.4.02 Reserva Facultativa	-3,864.28	
3. TOTAL PASIVO Y CAPITAL		-970,546.66

Elab.: 006



Ing. Fernando Proaño Molina
GERENTE GENERAL



Dra. Paola Espejo Bravo
CONTADOR

ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de Diciembre de 2009

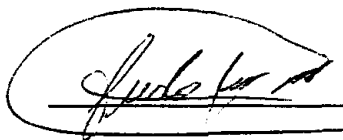
4. INGRESOS		-244,259.87
4.1. VENTAS	-243,174.91	
4.1.01 Ventas de Lotes y Casas IVA 0%	-243,174.91	
4.2. RENDIMIENTOS FINANCIEROS GANADOS	-961.09	
4.2.01 Intereses ganados	-961.09	
4.3. OTROS INGRESOS	-123.87	
4.3.03 Otros Ingresos	-123.87	
5. GASTOS		211,122.11
5.1. GASTOS ADMINISTRATIVOS	36,650.86	
5.1.01 Sueldos	20,403.99	
5.1.02 Decimo Tercer Sueldo	900.00	
5.1.03 Decimo Cuarto Sueldo	354.25	
5.1.04 Fondos de Reserva	2,313.10	
5.1.05 Vacaciones	88.04	
5.1.11 Aporte patronal	2,517.46	
5.1.13 Arriendos	2,300.00	
5.1.14 Tasas, Patentes y Contribuciones	1,346.60	
5.1.15 Comisiones Pagadas por Venta de Lote	6,427.42	
5.3. GASTOS GENERALES	11,091.47	
5.3.01 Copias y Anillados	178.79	
5.3.02 Servicios Básicos (agua, luz y telef	1,583.08	
5.3.04 Gastos Sociales	215.03	
5.3.05 Gastos varios	61.12	
5.3.07 Gastos Judiciales	612.84	
5.3.11 Reparc y Mantenimiento	50.40	
5.3.12 Suministros	233.91	
5.3.14 Movilizacion	7,000.00	
5.3.16 Capacitación	156.80	
5.3.17 Contribución	999.50	
5.4. GASTOS NO DEDUCIBLES	1,361.27	
5.4.01 Gastos no Deducibles DEL AÑO	1,361.27	

ESTADO DE RESULTADOS

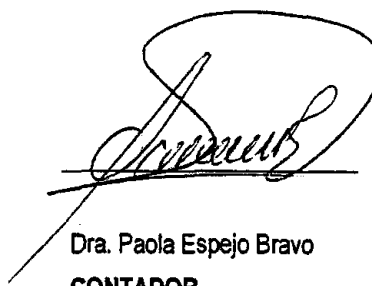
Al 31 de Diciembre de 2009

5.6. COSTO DE VENTAS	161,336.30
5.6.04 Costo-Conj. Sierra Dorada	126,313.39
5.6.10 Costo-Lote Urb Parque Real	7,584.89
5.6.11 Costo-Lotes Urb. Sierra Dorada	27,438.02
5.9. GASTOS FINANCIEROS	682.21
5.9.01 Intereses Bancarios	54.70
5.9.02 Comisiones Bancarias	627.51
3.2.02 Pérdidas y Ganancias del Periodo	-33,137.76

Elab.: 006



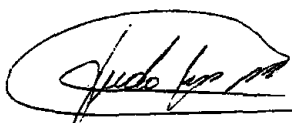
Ing. Fernando Proaño Molina
GERENTE GENERAL



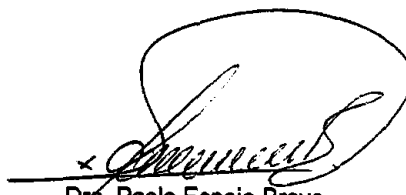
Dra. Paola Espejo Bravo
CONTADOR

INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
al 31 de diciembre de 2009

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN	2009
Efectivo provisto por clientes	\$ 413,325.33
Efectivo utilizado en proveedores y constraatistas	-\$ 282,267.09
Efectivo neto utilizado en actividades de construcción	\$ 131,058.24
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-\$ 238,000.00
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	\$ 10,000.00
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-\$ 177,000.00
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Efectivo Provisto por Prestamos	\$ 51,000.00
	\$ 51,000.00
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DEL EFECTIVO	-\$ 45,941.76
EFFECTIVO AL INICIO DE LOS AÑOS	\$ 48,876.14
EFFECTIVO AL FINAL DE LOS AÑOS	\$ 2,934.38



Ing. Fernando Proaño Molina
GERENTE GENERAL



Dra. Paola Espejo Bravo
CONTADOR

INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(expresado en dólares americanos)

SALDOS AL 31-12-2008

Capital social	20,000.00	
Reserva legal	6,312.86	
Reserva facultativa	3,864.28	
Aportes futuras capitalizaciones	65,155.45	
Perdida acumulada	- 22,688.68	
Suman:		72,643.91

AUMENTOS PATRIMONIALES:

Reserva legal	-	
Reserva facultativa	-	
Utilidad del ejercicio	33,137.76	
Suman:		33,137.76

DISMINUCIONES PATRIMONIALES:

Dividendos cancelados de años anteriores

Suman:

Saldo al 31-12-2009

105,781.67



Ing. Fernando Proano Molina
GERENTE GENERAL



Dra. Paola Espejo Bravo
CONTADOR

INMOBILIARIA CONRIO Cia. Ltda.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

(Expresado en dólares americanos)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA CONRIO CIA, LTDA.- Fue constituida el 14 de octubre de 2002, conformada por cinco socios con participaciones iguales; con fecha 17 de abril de 2008 se inscribió en el registro mercantil el aumento del capital social suscrito de la Compañía a 20,000.00, y que se encuentra constituida por 20,000.00 participaciones de \$ 1.00 dólar cada una.

2. OPERACIONES

La compañía tiene por objeto dedicarse a la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles, para lo cual realiza sus actividades de administración en las oficinas ubicadas en el Edificio Sistemas.com en el segundo piso, y el desarrollo de sus actividades de urbanización y construcción de las viviendas en sitio Amable María de la parroquia el Valle de la ciudad y provincia de Loja.

Para lo cual ha realizado los siguientes contratos y actividades:

Planificación para la construcción de las viviendas "Conjunto Residencial Sierra Dorada".- Mediante solicitud presentada al Municipio de Loja, pidiendo renovar el permiso de construcción de las viviendas, Planificación y Aprobación dirigida por el Arq. Omar Erazo, proyecto que fue financiado en parte por un crédito solicitado a la Coop. Fortuna y los clientes de las mismas viviendas negociadas.

Resolver el ingreso como socio a la Constructora Corblanco Cia. Ltda.- Con fecha 30 de marzo del 2007 mediante Asamblea Universal de Socios resuelven ingresar como socios mayoritario a la Constructora Corblanco con un 83.33% de participación sobre el capital social autorizado de \$ 1,000.00, la misma que se constituyó el 27 de abril del 2007, desde ésta fecha se ha venido realizando prestamos para el desarrollo de las actividades de construcción en el Conjunto Residencial "Rio Blanco."

3.- POLITICAS CONTABLES

Las políticas contables son los principios, bases, convecciones, reglas prácticas específicas adoptadas por la gerencia de una empresa en la preparación de los estados financieros.

a. Preparación de Estados Financieros

Los Estados Financieros individuales han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en activos diferidos, de los proyectos ejecutados según lo dispuesto en la NEC 15.

Además todas las cifras presentadas en los Estados se encuentran expresadas en dólares estadounidenses.

Es necesario ratificar que el Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, Resolvió disponer que tanto las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" como las Normas Internacionales de Aseguramiento "NIAA" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, normas que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2009.

b. Consistencia de Presentación

Al inicio de las actividades se adquirió el sistema informático VISUALFAC 5, el mismo que nos permitió, la presentación y clasificación de las partidas en los Estados Financieros se mantiene de un periodo al siguiente.

c. Periodo de Tiempo

La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económica de la empresa por periodos específicos, normalmente los periodos de tiempo de un ejercicio y otro son iguales es decir de un mes calendario, con la finalidad de poder establecer comparaciones, realizar análisis sobre los objetivos de operación y para una adecuada toma de decisiones.

4.- INVERSIONES

La inversión corresponde a derechos de participación en la Compañía Constructora Corblanco Cia. Ltda. Del cual es accionista con una participación del 83.33% de su capital. Hasta la presente fecha se ha venido realizando desembolsos en calidad de préstamos para el desarrollo del proyecto de vivienda "Rio Blanco" ubicado en el sitio Jipiro Alto de la ciudad y provincia de Loja; la recuperación de estos valores dependerá de las ventas efectivas del proyecto Rio Blanco.

5.- CUENTAS POR PAGAR

Esta cuenta al 31 de diciembre del 2009, mantiene un saldo de \$ 794264.99 el mismo que corresponde a proveedores locales, anticipo de cliente (ventas en promesa de venta) y accionistas por pagar.

Además se adquirió un préstamo en la Coop. Fortuna, y un crédito directo con la Sra. Luz Marina Molina, para poder continuar con la construcción de las viviendas en el Conjunto Residencial " Sierra Dorada".

6.- CONSTRUCCIONES EN CURSO

Dentro de la cuenta Construcciones en Curso se registra todos los proyectos a ejecutar en forma separada; para podemos facilitar el calculo de los Costos de Construcción los

mismos que se calculan en función de los gastos ejecutados en cada uno de los proyectos y se asigna el gasto por metro cuadrado de construcción o de urbanización dependiendo del caso.

7.-PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- El aporte al capital se Mantiene en \$20,000.00 Dólares Americanos, distribuido en el 20% para cada socio.

Reserva Legal.- De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor al 5% para formar la reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos al 20% del capital social. Dicha Reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

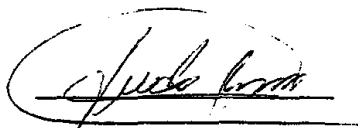
8.-IMPUESTO A LA RENTA

Pérdidas fiscales amortización.-La compañía mantiene pérdidas fiscales amortizables las mismas que podrán deducirse en cinco años siguientes al que se originaron, sin que exceda del 25% de la utilidad gravable de cada año.

Contingencias.-Ala Fecha de este informe se encuentran las autoridades tributarias, en un proceso de revisión de las actividades económicas del ejercicio fiscal 2008, las mismas que se han desarrollado sin ninguna novedad.

9.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de presentación de nuestro informe 22 de marzo del 2010, no se han producido eventos que en la opinión de la gerencia de la compañía pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros



Ing. Fernando Proaño Molina
GERENTE GENERAL



Dra. Paola Espejo Bravo
CONTADOR

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. ENTORNO ECONOMICO

Debido al proceso de globalización que está sufriendo el mundo y la continua evolución de la estructura financiera de los países, se ha provocado un cambio en materia económica; se ha entrado en una competencia a nivel mundial llegando a utilizar políticas y normativa contable nuevas que permitirán el acceso a la información financiera internacional, a otros mercados, al desarrollo industrial, cumpliendo así mismo el rol de suministrar la información para una adecuada toma de decisiones.

La contabilidad cumplirá estos objetivos, en la medida que provea de información que pueda ser entendida en forma uniforme y comparativa en los diferentes países y por distintos organismos. Para lograr este objetivo, deberá apoyarse en normas comunes de aceptación universal, que al ser establecidas en nuestro país deben cumplirse de forma cabal y responsable, estas situaciones deberán ser consideradas en la lectura del presente informe.

2. ORGANIZACIÓN Y OPERACIONES

CONSTITUCION

En la ciudad de Loja, capital de la Provincia de Loja, República del Ecuador, a los catorce días del mes de octubre del año dos mil dos se constituye la Compañía de Responsabilidad Limitada INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA., mediante escritura pública otorgada ante el Dr. Galo Castro Muñoz, notario quinto del cantón Loja, habiendo comparecido los señores: Burneo Muller Leonardo Guillermo, Eguiguren Valdivieso Claudio, Valdivieso Arias Daniel Eduardo, Valdivieso Mora Pablo y Valdivieso Burneo Juan Carlos., ecuatorianos, mayores de edad.

Se constituyó con resolución aprobatoria No.02.C-DIC-1144 de fecha 05 de diciembre de 2002 e inscrita en el Registro de Compañías del año 2003, bajo la partida No. 02 y, anotada en el repertorio con el No.006 juntamente con la Resolución aprobatoria el 02 de enero de 2003.

OBJETO SOCIAL

INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA. tiene como objeto social:

- a) La compra, venta, arrendamiento y administración de toda clase de bienes inmuebles urbanos y rurales;
- b) La construcción y venta de viviendas, corretaje de bienes raíces y la actividad inmobiliaria en general;
- c) La planificación, diseño y construcción de urbanizaciones, lotizaciones, conjuntos habitacionales, condominios, edificios para vivienda, comercio, administración, oficinas, hotelería, proyectos turísticos y en general todas clase de obras civiles;
- d) La importación, exportación, agencias y representaciones relacionadas con el objeto social; y,
- e) en general, toda clase de actos y contratos, civiles y mercantiles, permitidos por la Ley y relacionados con el objeto social principal

PLAZO

El plazo se estipula en 40 años, a partir de la inscripción en el Registro Mercantil, es decir hasta el 02 de enero de 2043, pudiendo disolverse o prorrogarse su plazo si así lo resolviera la Junta General de conformidad a lo previsto en la Ley y en el estatuto.

CAPITAL

El capital social de la Compañía es de VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$20.000), dividido en veinte mil participaciones de un valor de un dólar cada una, pudiendo aumentarse dicho capital por resolución de la Junta General de Socios. El capital suscrito se encuentra pagado en su totalidad.

DOMICILIO

INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA., actualmente está domiciliada en la provincia y ciudad de Loja, en las calles Rocafuerte s/n entre Olmedo y Juan José Peña, Edificio Sistemas.Com.

NORMATIVIDAD

La empresa está sujeta a las disposiciones establecidas en la Ley de Compañías, Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, Código de trabajo, Estatuto de la compañía, y más disposiciones relacionadas a este tipo de empresas.

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Para el ejercicio auditado, las políticas contables de la compañía son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías, las que se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de la información:

a) Bases de preparación de estados financieros

Los Estados Financieros se han preparado de conformidad a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador, la normatividad contable sobre la que se estructura dichos estados, está acorde a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, sobre bases aplicables a una empresa en marcha, las mismas que proveen la realización de activos y la cancelación de pasivos en el desempeño normal del negocio.

Los registros contables de la Compañía se mantienen en dólares (USD), moneda de circulación en el país, y se procesan a través del paquete informático VISUAL FACT Versión 5.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía ha considerado como efectivo y equivalentes de efectivos los saldos de las cuentas: Caja y Bancos

c) Ingresos de construcción

Se ha adoptado el sistema recomendado por la técnica contable para el registro de los ingresos y costos de las obras, tal como el sistema de "obra terminada".

d) Inversiones

Se contabilizan al valor nominal.

e) Propiedad, Planta y Equipo

Se contabilizan al costo de adquisición.

f) Depreciación

En el ejercicio no se han realizado depreciaciones a los activos fijos.

g) Periodo de presentación

Los estados financieros deben prepararse anualmente con la información comprendida entre el 1ro de enero al 31 de diciembre de cada año. El sistema VISUAL FAC, los genera de manera mensual con excepción del estado de flujo de efectivo y estado de cambios en el patrimonio.

h) Libros sociales

Se han llevado a efecto una junta ordinaria y dos s juntas extraordinarias de carácter universal, cuyas principales resoluciones se resumen a continuación:

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

- Se aprueban los balances e informes correspondientes al ejercicio 2008. De la utilidad a disposición de los socios (\$ 76.555,63), se les entregue \$75.000,00 y el saldo de \$1.555,63 se asigne como reserva facultativa; y, se designa presidente, vicepresidente, 3 directores principales y gerente general.
- Por unanimidad aprueban y autorizan al Ing. Daniel Eduardo Valdivieso Arias e Ing. Pablo Eduardo Valdivieso Mora para que constituyan propiedad fiduciaria civil sobre las participaciones que tienen a su nombre en la compañía Inmobiliaria CONRIO Cía. Ltda.

i) Participación 15% utilidades

El cálculo de las utilidades a los trabajadores se lo hace conforme lo requieren las leyes laborales, antes del cálculo del impuesto a la renta, en un porcentaje del 15%.

j) Impuesto a la renta

Se lo calcula mediante la aplicación de la tarifa impositiva del 25% aplicada a las utilidades gravadas.

k) Ingresos

Son los generados por la gestión de la empresa, enmarcados en el objeto social.

l) Gastos de operación

Se constituyen principalmente por el costo de los bienes inmuebles y la compra de materiales, se incluyen adicionalmente gastos administrativos y financieros.

m) Seguimiento de recomendaciones

La compañía no ha contado con auditoria de ejercicios económicos anteriores a los cuales se puede realizar el seguimiento de recomendaciones respectivo.

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

4. REFERENTE A ESTADOS FINANCIEROS (Expresado en US Dólares)

ACTIVOS

NOTA 1. ACTIVO DISPONIBLE

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Caja chica	200,00
Total	200,00

Corresponde a los saldos que gerencia ha fijado para el pago de gastos de menor cuantía, bajo responsabilidad del personal administrativo.

NOTA 2. BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Banco del Austro 0011055354	1.809,10
Coop. Fortuna cta aho 440101001291	742,32
Banco del Machala 125040918	31,03
Coop. Fortuna / Certificados de Aportación	100,00
Banco de Loja Cta. Cte. # 2900658644	51,93
Total	2.734,38

Para el normal desarrollo de operaciones la compañía mantiene tres cuentas corrientes en diferentes instituciones financieras; y, en la Cooperativa Fortuna mantiene una cuenta de ahorros y certificados de aportación.

De la confirmación de saldos solicitados se observan las siguientes diferencias:

No.	Institución Bancaria	SALDO SEGÚN LIBRO BANCOS	CHEQUES NO EFECTIVIZADOS	SALDO EN ESTADO DE CUENTA	DIFERENCIA
Cta. Cte. 0011055354	Banco del Austro	1.809,10	1.903,70	3.730,35	- 17,55
Cta. Aho. 440101001291	Coop. Fortuna	742,32		743,75	- 1,43
Cta. Cte. 125040918	Banco del Machala	31,03		127,99	- 96,96
No. 440100001291	Certificados de Aportación Coop. Fortuna	100,00		544,85	- 444,85
Cta. Cte. 2900658644	Banco de Loja	51,93		38,57	13,36
		2.734,38	1.903,70	5.185,51	- 547,43

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

La compañía no elabora conciliaciones bancarias, ocasionando el no registro de las operaciones en unos casos y en otro la incorrecta aplicación de cuentas como es el caso de los certificados de aportación por el monto de \$ 400.00 descontado al momento de solicitar un crédito comercial, éste se ha cargado al gasto. Auditoría externa sugiere su inmediata corrección por el total de la diferencia encontrada.

NOTA 3. INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Inversiones: Socias "Const. Corblanco"	500,00
Total	500,00

INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA. mantiene el certificado de aportación No. 001 por \$500.00 que corresponden a quinientas participaciones del valor de un dólar cada una en CONSTRUCTORA CORBLANCO CIA. LTDA., constituida el 16 de mayo de 2007.

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Proyecto "RIO BLANCO"/CORBLANCO	768.846,41
Total	768.846,41

La empresa ha efectuado significativos desembolsos en calidad de préstamos para el desarrollo del proyecto de vivienda "Rio Blanco" ejecutado por Constructora Corblanco Cía. Ltda. empresa de la cual es socia.

NOTA 5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Varios por cobrar	35,57
Total	35,57

Corresponde al valor pendiente de cobro debido a la duplicación de notas de débito por pago de teléfono.

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

NOTA 6. CUENTAS POR COBRAR PROYECTOS

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Ing. Pablo E. Valdivieso M. (S. Dorada)	3.732,82
Total	3.732,82

Valor por cobrar al Ingeniero Pablo Valdivieso Mora generado por la venta de terreno del Proyecto Sierra Dorada (Urbanización).

NOTA 7. ACTIVO FIJO

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	VALOR LIBROS	DEP ACUM	SALDO
Muebles y Enseres	2.870,02	1.028,80	1.841,22
Equipo de Oficina	1.418,34	577,52	840,82
Equipo de Computación y Software	2.838,07	2.242,35	595,72
Maquinaria y Herramientas	3.200,00	423,08	2.776,92
Total	10.326,43	4.271,75	6.054,68

Corresponde a los valores de los bienes que sirven para el desarrollo de operaciones administrativas de la empresa, menos la depreciación acumulada al año 2008. En el ejercicio auditado no se ha efectuado la correspondiente estimación y registro de la depreciación.

NOTA 8. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Lote de Terreno Conj. Sierra Dorada	116.363,45
Total	116.363,45

Corresponde a los recursos invertidos para la construcción de viviendas en el proyecto denominado "Conjunto Residencial Sierra Dorada", obra cuya planificación arquitectónica estuvo a cargo del Arq. Omar Erazo y ejecutado por el Ing. Fernando Proaño, gerente de la empresa, con recursos obtenidos mediante crédito solicitado a la Cooperativa de Ahorro y Crédito La Fortuna así como de los promitentes compradores.

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

NOTA 9. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Casas Conj. Sierra Dorada	57.046,16
Total	57.046,16

Corresponde a las obras terminadas disponibles para la venta en el Conjunto Residencial Sierra Dorada, cuyo sistema de registro se encuentra enmarcado en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 15.

NOTA 10. OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Credito Tributario (IVA-323)	15.033,19
Total	15.033,19

Corresponde al saldo registrado como Crédito Tributario de Impuesto al Valor Agregado, el cual difiere en \$ 49,69 respecto del constante en las declaraciones del referido Impuesto, cuya cifra se traslada desde Diciembre de 2008 a Diciembre de 2009 por el monto de \$14.983,50. Auditoría externa sugiere su rectificación.

PASIVOS Y PATRIMONIO

NOTA 11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Cuentas por pagar PROVEEDORES	5.842,15
Varios por Pagar	149,60
Anticipos de CLIENTES (Cartera)	291.235,27
ACCIONISTAS POR PAGAR	497.037,97
Total	794.264,99

Valores que corresponden a las obligaciones adquiridas por concepto de materiales de construcción y de aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por el mes de Diciembre de 2009.

Respecto del saldo de \$291.235,27 comprende el aporte entregado por un cliente para la entrega de casa No. 08C por \$ 37.238,59; y, el valor de \$253.996,68 por lotes pendientes de escriturar del proyecto Hacienda Country Club. De otro lado, los

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

socios han efectuado préstamos en partes iguales para la ejecución de las obras desarrolladas por la compañía.

NOTA 12. DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
CXP Sra. Luz Marina Molina	30.500,00
Coop. Fortuna (Credito) # 440102001097	40.000,00
Total	70.500,00

Comprende obligaciones por créditos contraídos con persona natural por el monto de \$ 30.500,00; y, con la Cooperativa de Ahorro y Crédito La Fortuna bajo las siguientes condiciones:

CREDITO no.	VALOR	FECHA DE EMISION	Tasa	SALDO al 31 - 12 - 2009	Fecha vencimiento	Plazo
440102001104	40.000,00	21/12/2009	11,23%	40.000,00	16/12/2010	1 año

NOTA 13. PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
CAPITAL SOCIAL	
Ing. Pablo Valdivieso Mora	4.000,00
Ing. Daniel Valdivieso Arias	4.000,00
Ing. Leonardo Burneo Muller	4.000,00
Ing. Claudio Equiguren Valdivieso	4.000,00
Ing. Juan Carlos Valdivieso Burneo	4.000,00
PERDIDAS Y GANANCIAS	
Pérdidas y Ganancias Acumuladas	- 22.688,68
Pérdidas y Ganancias Acumuladas	33.137,76
APORTES FUTURA CAPITALIZACION	
AFC: Ing. Pablo Valdivieso	13.031,09
AFC: Ing. Daniel Valdivieso	13.031,09
AFC: Ing. Leonardo Burneo	13.031,09
AFC: Ing. Claudio Eguiguren	13.031,09
AFC: Ing. Juan Carlos Valdivieso	13.031,09
RESERVAS	
Reserva Legal	6.312,86
Reserva Facultativa	3.864,28
Total	105.781,67

El patrimonio se encuentra estructurado por un capital suscrito y pagado en su totalidad, distribuido de la siguiente forma:

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

No.	DETALLE	CI	Número de Partici- paciones	Valor	Capital Suscrito y Pagado	%
1	Valdivieso Mora Pablo Eduardo	1100645496	4000	1,00	4.000,00	20,00
2	Valdivieso Arias Daniel Eduardo	1102017090	4000	1,00	4.000,00	20,00
3	Burneo Muller Leonardo Guillermo	1101774402	4000	1,00	4.000,00	20,00
4	Eguiguren Valdivieso Claudio	1100434610	4000	1,00	4.000,00	20,00
5	Valdivieso Burneo Juan Carlos	1100865896	4000	1,00	4.000,00	20,00
			20000		20.000,00	100,00

Cabe resaltar que en el ejercicio auditado se han autorizado a dos socios para que constituyan propiedad fiduciaria civil sobre las participaciones que tienen a su nombre en la compañía Inmobiliaria CONRIO Cía. Ltda.; sin embargo éstas se legalizan en el siguiente período.

La compañía mantiene aportes para futura capitalización por el monto de \$65.155,45 y en atención a lo dispuesto en los estatutos se han conformado fondos de reserva legal y facultativa. Respecto de las pérdidas obtenidas en ejercicios anteriores se han amortizado quedando un saldo pendiente de \$22.688,68.

RESULTADOS

NOTA 14. INGRESOS

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Ventas de Lotes y Casas IVA 0%	243.174,91
Intereses ganadas	961,09
Otros Ingresos	123,87
Total	244.259,87

Los ingresos provienen del giro ordinario del negocio, obras realizadas en Conjunto Sierra Dorada y Parque Real, y sobre las cuales se han emitido los respectivos comprobantes de venta. Se registran los intereses obtenidos en la cuenta de ahorros de la empresa y otros provenientes de descuento por días no laborados.

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

NOTA 15. GASTOS

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SUBTOTALES	SALDO
GASTOS ADMINISTRATIVOS		36.650,86
Sueldos	20.403,99	
Decimo Tercer Sueldo	900,00	
Decimo Cuarto Sueldo	354,25	
Fondos de Reserva	2.313,10	
Vacaciones	88,04	
Aporte patronal	2.517,46	
Arriendos	2.300,00	
Tasas, Patentes y Contribuciones	1.346,60	
Comisiones Pagadas por Venta de Lotes y Casas	6.427,42	
GASTOS GENERALES		11.091,47
Copias y Anillados	178,79	
Servicios Básicos (agua, luz y telefono)	1.583,08	
Gastos Sociales	215,03	
Gastos varios	61,12	
Gastos Judiciales	612,84	
Reparc y Mantenimiento	50,40	
Suministros	233,91	
Movilización	7.000,00	
Capacitación	156,80	
Contribución	999,50	
GASTOS NO DEDUCIBLES		1.361,27
Gastos no Deducibles DEL AÑO	1.361,27	
COSTO DE VENTAS		161.336,30
Costo-Conj. Sierra Dorada	126.313,39	
Costo-Lote Urb Parque Real	7.584,89	
Costo-Lotes Urb. Sierra Dorada	27.438,02	
GASTOS FINANCIEROS		682,21
Intereses Bancarios	54,70	
Comisiones Bancarias	627,51	
EGRESOS	211.122,11	211.122,11

Comprende los desembolsos efectuados para el cumplimiento de las operaciones normales del negocio siendo el rubro más significativo el costo de ventas por concepto del valor de los lotes y costo de construcción de las obras, seguido por el pago de gastos administrativos, movilización de personal, comisiones por venta de lotes y otros gastos.

NOTA 16. RENTABILIDAD E IMPUESTOS

Al 31 de Diciembre de 2009, comprende:

CONCEPTO	SALDO
Resultado del ejercicio	\$ 33.137,76

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

La rentabilidad obtenida asciende a \$ 33.137,36 misma que luego de la deducción del 15% de participación a trabajadores y otros establecidos en la ley, se determina el impuesto a la renta causado en \$ 5.310,98.

Atentamente,

C.P.A. Dra. Patricia Rivas Salazar
AUDITORA EXTERNA
Reg. RNAE No. 346
Mat. 21.944

ANEXOS

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL

Al 31 de diciembre de 2009

CODIGO	CUENTA	NOTAS	2.009.00 SALDOS	2.008.00 SALDOS	VARIACION ABSOLUTA	RELACION %
1.	ACTIVO					
1.1.	ACTIVO CORRIENTE					
1.1.01.	CAJA					
1.1.01.02	Caja chica	1	200,00	300,00	-100,00	-33,33
1.1.02.	BANCOS					
1.1.02.02	Banco del Austro 0011055354	2	1.809,10	42.473,97	-40.664,87	-95,74
1.1.02.03	Coop. Fortuna cta aho 440101001291	2	742,32	1.456,69	-714,37	-49,04
1.1.02.04	Banco del Machala 125040918	2	31,03	1.123,27	-1.092,24	-97,24
1.1.02.05	Coop. Fortuna / Certificados de Aportación	2	100,00	100,00	0,00	0,00
1.1.02.06	Banco de Loja Cta. Cte. # 2900658644	2	51,93	3.422,21	-3.370,28	-98,48
1.1.03.	INVERSIONES C.P.					
1.1.03.02	Inversiones: Socios "Const. Carblanco"	3	500,00	500,00	0,00	0,00
1.2.	ACTIVO EXIGIBLE					
1.2.01.	CUENTAS POR COBRAR					
1.2.01.06	Proyecto "RIO BLANCO"/CORBLANCO	4	768.846,41	540.846,41	228.000,00	42,16
1.2.02.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR					
1.2.02.04	Varios por cobrar	5	35,57	448,53	-412,96	-92,07
1.2.03.	ANTICIPOS					
1.2.03.03	Anticipos Contratistas	5	0,00	5.820,00	-5.820,00	-100,00
1.2.03.10	Anticipo Trabajadores	5	0,00	11.969,00	-11.969,00	-100,00
1.2.04.	CUENTAS POR COBRAR X PROYECTOS					
1.2.04.01.001	Ing. Pablo E. Valdivieso M. (S. Dorada)	6	3.732,82	13.732,82	-10.000,00	-72,82
1.2.04.02.01	Coop. de Ahorro y Crédito "FORTUNA"	6	0,00	217.805,00	-217.805,00	-100,00
1.3.	ACTIVOS FIJOS					
1.3.01.01	Muebles y Enseres	7	2.870,02	2.870,02	0,00	0,00
1.3.01.01D	Dep. Acum. Muebles y Enseres	7	-1.028,80	-1.028,80	0,00	0,00
1.3.01.02	Equipo de Oficina	7	1.418,34	1.338,82	79,52	5,94
1.3.01.02D	Dep. Acum. Equipos de Oficina	7	-577,52	-577,52	0,00	0,00
1.3.01.04	Equipo de Computación y Software	7	2.838,07	2.838,07	0,00	0,00
1.3.01.04D	Dep. Acum. Equipo de Computación Y Software	7	-2.242,35	-2.242,35	0,00	0,00
1.3.01.05	Maquinaria y Herramientas	7	3.200,00	3.200,00	0,00	0,00
1.3.01.05D	Dep. Acum. Maquinaria y Herramientas	7	-423,08	-423,08	0,00	0,00
1.4.	CONSTRUCCIONES EN CURSO					
1.4.06.	CONJ. HABITACIONAL SIERRA DORADA					
1.4.06.01.001	Lote de Terreno Conj. Sierra Dorada	8	116.363,45	137.387,79	-21.024,34	-15,30
1.4.06.02.001	Arquitectónicos e Ingenieriles Conj. Sierra Dorada	8	0,00	5.758,74	-5.758,74	-100,00
1.4.06.02.003	Diseño Estructural Conj. Sierra Dorada	8	0,00	1.792,00	-1.792,00	-100,00
1.5.	INVENTARIOS					
1.5.02	Lotes Urbanización Sierra Dorada	9	0,00	27.438,02	-27.438,02	-100,00
1.5.03	Casas Conj. Sierra Dorada	9	57.046,16	119.381,94	-62.335,78	-52,22
1.5.04	Lote de Terreno Parque Real	9	0,00	7.584,89	-7.584,89	-100,00
1.6.	OTROS ACTIVOS					
1.6.06	Anticipos Impuesto a la Renta	10	0,00	9.006,26	-9.006,26	-100,00
1.6.11	Credito Tributario (IVA-323)	10	15.033,19	15.033,19	0,00	0,00
1.	TOTAL DEL ACTIVO		970.546,66	1.169.355,89	-198.809,23	-17,00

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

2.	PASIVO					
2.1.	PASIVO CORRIENTE					
2.1.01.	CUENTAS POR PAGAR					
2.1.01.01	Cuentas por pagar PROVEEDORES	11	5.842,15	4.984,27	857,88	17,21
2.1.01.02	Varios por Pagar	11	149,60	19.578,74	-19.429,14	-99,24
2.1.01.03	Anticipos de CLIENTES (Cartera)	11	291.235,27	344.580,38	-53.345,11	-15,48
2.1.01.04	ACCIONISTAS POR PAGAR	11	497.037,97	555.130,20	-58.092,23	-10,46
2.1.03.	OBLIGACIONES PATRONALES POR PAGAR					
2.1.03.04	15% Participación a Trabajadores	11	0,00	18.961,00	-18.961,00	-100,00
2.1.03.05	Impuesto a la Renta del Período	11	0,00	28.477,39	-28.477,39	-100,00
2.2.	PASIVO A CORTO PLAZO					
2.2.01.	DOCUMENTOS POR PAGAR					
2.2.01.05	CXP Sra. Luz Marina Molina	12	30.500,00	125.000,00	-94.500,00	-75,60
2.2.01.09	Coop. Fortuna (Credito) # 440102001097	12	40.000,00	0,00	40.000,00	
2.	TOTAL DE PASIVOS		864.764,99	1.096.711,98	-231.946,99	-21,15
3.	PATRIMONIO					
3.1.	CAPITAL SOCIAL					
3.1.01	Ing. Pablo Valdivieso Mora	13	4.000,00	4.000,00	0,00	0,00
3.1.02	Ing. Daniel Valdivieso Arias	13	4.000,00	4.000,00	0,00	0,00
3.1.03	Ing. Leonardo Burneo Muller	13	4.000,00	4.000,00	0,00	0,00
3.1.04	Ing. Claudio Equiguren Valdivieso	13	4.000,00	4.000,00	0,00	0,00
3.1.05	Ing. Juan Carlos Valdivieso Burneo	13	4.000,00	4.000,00	0,00	0,00
3.2.	PERDIDAS Y GANANCIAS					
3.2.01	Pérdidas y Ganancias Acumuladas	13	-22.688,68	-191.232,82	168.544,14	-88,14
3.2.01	Pérdidas y Ganancias Acumuladas	13	33.137,76	168.544,14	-135.406,38	-80,34
3.3.	APORTES FUTURA CAPITALIZACION					
3.3.01	AFC: Ing. Pablo Valdivieso	13	13.031,09	13.031,09	0,00	0,00
3.3.02	AFC: Ing. Daniel Valdivieso	13	13.031,09	13.031,09	0,00	0,00
3.3.03	AFC: Ing. Leonardo Burneo	13	13.031,09	13.031,09	0,00	0,00
3.3.04	AFC: Ing. Claudio Equiguren	13	13.031,09	13.031,09	0,00	0,00
3.3.05	AFC: Ing. Juan Carlos Valdivieso	13	13.031,09	13.031,09	0,00	0,00
3.4.	RESERVAS					
3.4.01	Reserva Legal	13	6.312,86	6.312,86	0,00	0,00
3.4.02	Reserva Facultativa	13	3.864,28	3.864,28	0,00	0,00
3.	TOTAL DE PATRIMONIO		105.781,67	72.643,91	33.137,76	45,62
9.01	PASIVO + PATRIMONIO		970.546,66	1.169.355,89	-198.809,23	-17,00
			0,00	0,00		

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES**INMOBILIARIA CONRIO CIA. LTDA.****ESTADO DE RESULTADOS****Del 1 de enero al 31 de diciembre de 2009**

CODIGO	CUENTA	NOTAS	2.010,00 SALDOS
4.	INGRESOS		
4.1.	INGRESOS OPERACIONALES		
4.1.	VENTAS		
4.1.01	Ventas de Lotes y Casas IVA 0%	14	243.174,91
4.2.	RENDIMIENTOS FINANCIEROS GANADOS		
4.2.01	Intereses ganados	14	961,09
4.3.	OTROS INGRESOS		
4.3.03	Otros Ingresos	14	123,87
4.	TOTAL DE INGRESOS		244.259,87
5.	GASTOS		
5.1.	GASTOS ADMINISTRATIVOS		
5.1.01	Sueldos	15	20.403,99
5.1.02	Decimo Tercer Sueldo	15	900,00
5.1.03	Decimo Cuarto Sueldo	15	354,25
5.1.04	Fondos de Reserva	15	2.313,10
5.1.05	Vacaciones	15	88,04
5.1.11	Aporte patronal	15	2.517,46
5.1.13	Arrendos	15	2.300,00
5.1.14	Tasas, Patentes y Contribuciones	15	1.346,60
5.1.15	Comisiones Pagadas por Venta de Lotes y Casas	15	6.427,42
5.3.	GASTOS GENERALES		
5.3.01	Copias y Anillados	15	178,79
5.3.02	Servicios Básicos (agua, luz y telefono)	15	1.583,08
5.3.04	Gastos Sociales	15	215,03
5.3.05	Gastos varios	15	61,12
5.3.07	Gastos Judiciales	15	612,84
5.3.11	Reparc y Mantenimiento	15	50,40
5.3.12	Suministros	15	233,91
5.3.14	Movilización	15	7.000,00
5.3.16	Capacitación	15	156,80
5.3.17	Contribución	15	999,50
5.4.	GASTOS NO DEDUCIBLES		
5.4.01	Gastos no Deducibles DEL AÑO	15	1.361,27
5.6.	COSTO DE VENTAS		
5.6.04	Costo-Conj. Sierra Dorada	15	126.313,39
5.6.10	Costo-Lote Urb Parque Real	15	7.584,89
5.6.11	Costo-Lotes Urb. Sierra Dorada	15	27.438,02
5.9.	GASTOS FINANCIEROS		
5.9.01	Intereses Bancarios	15	54,70
5.9.02	Comisiones Bancarias	15	627,51
5.	TOTAL DE GASTOS		211.122,11
9.01	RESULTADO DEL EJERCICIO	16	33.137,76

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros

INFORME DE CONTROL INTERNO

INMOBILIARIA CIA. LTDA.

INFORME DE CONTROL INTERNO

31 de Diciembre de 2009

CONTENIDO

Control Interno
Conclusiones
Recomendaciones

REFERENTE AL CONTROL INTERNO

El control interno comprende el plan de organización y el conjunto de métodos y medidas adoptadas dentro de una entidad para salvaguardar sus recursos, verificar la exactitud y veracidad de su información financiera y administrativa, promover la eficiencia en las operaciones, estimular la observación de las políticas prescrita y lograr el cumplimiento de las metas y objetivos programados.

Contra mayor y compleja sea una empresa, mayor será la importancia de un adecuado sistema de control interno, este sistema deberá ser sofisticado y complejo según se requiera en función de la complejidad de la organización.

Todos los integrantes de la organización, sea esta pública o privada, son responsables directos del sistema de control interno, esto es lo que garantiza la EFICIENCIA TOTAL.

Objetivos del control interno:

1. La obtención de la información financiera oportuna, confiable y suficiente como herramienta útil para la gestión y el control.
2. Promover la obtención de la información técnica y otro tipo de información no financiera para utilizarla como elemento útil para la gestión y el control.
3. Procurar adecuadas medidas para la protección, uso y conservación de los recursos financieros, materiales, técnicos y cualquier otro recurso de propiedad de la entidad.
4. Promover la eficiencia organizacional de la entidad para el logro de sus objetivos y misión.
5. Asegurar que todas las acciones institucionales en la entidad se desarrollen en el marco de las normas constitucionales, legales y reglamentarias.

INFORME DE CONTROL INTERNO

RUBROS

CAJA CHICA

Conclusión: Se efectúan algunos gastos menores cuyo sustento son recibos.

Recomendación No. 1:

- Contabilidad verificará que todos los gastos que se someten a reposición de caja chica estén debidamente sustentados en comprobantes de venta válidos así como se actúe como agente de retención en los casos que amerite.

BANCOS

Conclusión: No se concilian las operaciones realizadas.

Recomendación No. 2:

- Gerencia designará un responsable de la elaboración de conciliaciones bancarias de manera que éstas se realicen de manera oportuna, debiendo considerar que no exista incompatibilidad de funciones, cuyos documentos deben ser debidamente legalizados por los responsables de su elaboración y revisión.

Recomendación No. 3:

- Contabilidad efectuará el registro de todas las operaciones realizadas especialmente en las cuentas de ahorro, así como corregirá las diferencias encontradas de manera que los saldos se presenten de forma razonable.

ACTIVO EXIGIBLE

Conclusión: Se mantienen valores significados entregados en calidad de préstamos a la compañía asociada.

Recomendación No. 4:

- Gerencia velará por recuperación de valores observando que exista documentación suficiente y pertinente que respalden las operaciones entre relacionadas.

Recomendación No. 5:

- Gerencia solicitará la liquidación oportuna de anticipos otorgados en la ejecución de obras.

ACTIVOS FIJOS

Conclusión: No se cuenta con auxiliares de los bienes y no se han estimado las depreciaciones del año.

Recomendación No. 6:

- Contabilidad levantará los auxiliares de los activos fijos de forma sustentada a fin de proceder a su correcta identificación y codificación; así como aplicará la depreciación en cada ejercicio fiscal.

CONSTRUCCIONES EN CURSO E INVENTARIOS

Conclusión: Las obras en ejecución y/o terminadas requieren un registro pormenorizado de los rubros que lo componen.

INFORME DE CONTROL INTERNO

Recomendación No. 7:

- Gerencia con el apoyo del Gerente Técnico y Contabilidad llevarán registros detallados, sustentados y completos de los rubros y gastos incurridos en cada uno de los proyectos de manera que permitan evidenciar su avance y costo final.

OTROS ACTIVOS

Conclusión: El saldo contable del Crédito Tributario de IVA difiere del presentado en declaración.

Recomendación No. 8:

- Contabilidad analizará la procedencia de la diferencia detectada a fin de proceder a su rectificación; y, verificará que se mantenga uniformidad y coherencia entre lo contabilizado vs. lo declarado.

CUENTAS POR PAGAR

Conclusión: Se mantienen carpetas individuales de los anticipos recibidos.

Recomendación No. 9:

- Contabilidad elaborará un auxiliar unificado de los valores recibidos por los promitentes compradores, el cual deberá ser actualizado permanentemente a fin de conocer el saldo total e individual abonado.

ACCIONISTAS POR PAGAR

Conclusión: Los socios aportan valores en calidad de préstamos para la consecución de objetivos.

Recomendación No. 10:

- Gerencia analizará el saldo de cuentas por pagar a accionistas desde su inicio a fin de establecer su razonabilidad y un plan de pagos que permita sanear la obligación.

DOCUMENTOS POR PAGAR

Conclusión: Se mantienen obligaciones con terceros e institución financiera.

Recomendación No. 11:

- Contabilidad deberá reclasificar los montos de las deudas en corto y largo plazo considerando su exigibilidad a fin de que dichos valores se consideren en el análisis del estado de flujo de efectivo de manera que se asegure las disponibilidades para su cancelación oportuna.

Recomendación No. 12:

- Contabilidad considerará la normativa legal respecto de los intereses pagos en créditos que no se contraen dentro del sistema financiero a fin de efectuar correctamente la contabilización y conciliación tributaria.

INFORME DE CONTROL INTERNO

PATRIMONIO

Conclusión: La compañía mantiene resultados de años anteriores negativos pendientes de amortización.

Recomendación No. 13:

- La Junta General resolverá acerca de la amortización de las partes sociales observando las disposiciones emitidas al respecto, cuyas resoluciones constarán en actas.

Recomendación No. 14:

- Contabilidad efectuará el cálculo de amortización de pérdidas considerando la normativa, de manera que se actúe dentro de los lineamientos establecidos.

INGRESOS

Conclusión: La principal fuente de ingresos son las ventas dada la naturaleza de la empresa, cuya labor se encuentra ejecutada con el apoyo de comisionistas.

Recomendación No. 15:

- Gerencia establecerá procedimientos claros y legales entre cliente, empresa y comisionistas de manera que exista un ambiente de confianza y seguridad entre las partes a fin de fortalecer el prestigio empresarial en procura de mejorar las ventas en proyectos futuros.

GASTOS

Conclusión: El costo de construcción se determina por obra terminada.

Recomendación No. 16:

- Contabilidad aplicará la normatividad vigente NIIF, a fin de establecer los costos de construcción considerando además que una vez adoptado un sistema, no podrá cambiarse a otro sino con autorización del Servicio de Rentas Internas.

Recomendación No. 17:

- Gerencia conjuntamente con contabilidad establecerán mecanismos en los que claramente se establezca la forma de sustentar los gastos en especial de mano de obra a fin de contar con documentos válidos que permitan su utilización para fines tributarios.

Recomendación No. 18:

- Contabilidad elaborará de manera mensual y oportuna el estado de flujo de efectivo a fin de que éste se convierta en una herramienta de gestión donde se incluyan todas y cada de las fuentes y usos proveniente del efectivo y sus equivalentes y que sirva para programar los ingresos y egresos de manera objetiva basada en proyecciones de ventas y recuperaciones efectivas.

OTROS ASPECTOS

Recomendación No. 19:

- Gerencia en cumplimiento de lo dispuesto en estatuto de la compañía elaborará el presupuesto anual de la compañía, el cual será sometido a aprobación y en el que se establezcan entre otros las metas a alcanzar a fin de medir su cumplimiento y realizar acciones preventivas y correctivas en forma oportuna.

INFORME DE CONTROL INTERNO

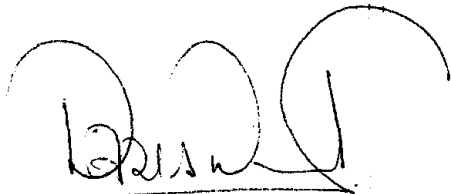
Recomendación No. 20.

- Respecto de la documentación, ésta deberá archivarse en forma completa y los comprobantes de egreso, comprobantes de ingreso, comprobantes de diario, cierres de caja, auxiliares y más documentos deberán contar con las respectivas firmas de elaboración, revisión y aprobación.

Recomendación No. 21.

- Respecto de la adopción de NIIF, es necesario considerar de manera primordial su trascendencia para una adecuada aplicación y cumplimiento de procedimientos a seguir, en virtud de las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Atentamente,



C.P.A. Dra. Patricia Rivas Salazar
AUDITORA EXTERNA
Reg. RNAE No. 346