

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

AÑO 2011

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.

Alfonso Zúñiga Avila

Auditor Externo

Miguel A. Estrella 6-68

Teléfono 2 863-455

CUENCA _____ ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LA JUNTA DE SOCIOS DE INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.

1. Hemos examinado el Balance de Situación Financiera de INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA. al 31 de Diciembre del año 2011 y el correspondiente Estado de Resultado, Evolución del patrimonio de los socios y Flujo de Efectivo de enero 1° a diciembre 31 del 2011.
2. Los Estados financieros son de responsabilidad de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la Auditoria.
3. Nuestro examen se realizó de acuerdo a las normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A) generalmente aceptadas, incluyendo en consecuencia pruebas selectivas de los registros contables y otros procedimientos de Auditoria que consideramos necesarios en las circunstancias.
4. En este ejercicio la compañía no ha tenido ingresos de ninguna clase, por consiguiente no presenta el Estado de Resultados
5. En nuestra opinión los mencionados estados financieros presentan razonable la situación financiera de INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2011 como también el Estado de Flujo de Efectivo por el periodo mencionado, obtenido de conformidad con principios de contabilidad de aceptación general, aplicados sobre una base consistente con el periodo anterior.
6. El Informe de Cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2011 se emitirá por separado


Alfonso Zuñiga Avila
Registro de Contador Público 2.171
Registro de Auditor Externo 085

Cuenca, mayo 28 del 2012

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DEL 2011

ACTIVO	NOTAS	2011	2010
DISPONIBLE			
Caja Chica	3	550,00	370,00
Bancos	4	9.262,62	
		<u>9.812,62</u>	<u>370,00</u>
EXIGIBLE			
Cuentas por cobrar	5	1.056.666,63	838.446,95
Anticipo a proveedores		(1.962,29)	64.303,13
Anticipo a contratistas	6	24.027,76	24.027,76
Cheques protestados	7	22.700,00	
Préstamos al personal	8	474,06	
		<u>1.101.906,16</u>	<u>926.777,84</u>
REALIZABLE	9		
Material		98.256,31	153.680,78
Construcciones en curso		1.004.011,15	849.529,89
Terrenos		854.675,13	854.675,13
		<u>1.956.942,59</u>	<u>1.857.885,80</u>
PAGOS ANTICIPADOS			
12% I.V.A. pagado en compras	10	2.102,76	
Impuesto anticipados	11	31.804,54	23.132,48
		<u>33.907,30</u>	<u>23.132,48</u>
ACTIVO CORRIENTE	12	3.102.568,67	2.808.166,12
ACTIVO FIJO			
Vehículos		82.980,44	82.980,44
Equipo de Computación		20.406,85	20.406,85
Equipo de oficina		1.276,13	1.276,13
		<u>104.663,42</u>	<u>104.663,42</u>
DEPRECIACIONES		<u>(50.988,70)</u>	<u>(25.692,77)</u>
		53.674,72	78.970,65
ACTIVO DIFERIDO			
Gastos anticipados		173.492,62	80.251,34
Otros Activos		359,54	359,54
Depósitos en garantía		3.040,00	3.040,00
		<u>176.892,16</u>	<u>83.650,88</u>
ACTIVO TOTAL		3.333.135,55	2.970.787,65

PASIVO	NOTAS	2011	2010
EXIGIBLE CORTO PLAZO			
Préstamo de socios	13	1.033.394,52	
Cuentas por pagar	14	1.757.759,75	
Proveedores	15	38.171,83	488.919,41
Impuestos retenidos	16	1.757,38	59,78
Provisión para cargas laborales	17	7.750,46	3.489,20
Anticipo de clientes	18	417.965,94	
12% I.V.A. retenido	19	2.100,00	54,17
Sueldos por pagar	20	1.688,39	7.474,50
15% participación a trabajadores			16.980,42
Bancos			112.220,71
Otros pasivos		19,74	3.966,20
Impuesto a la Renta			24.094,83
		<u>3.260.608,01</u>	<u>657.259,22</u>
EXIGIBLE LARGO PLAZO			
Préstamo de socios			719.573,90
Cuentas por pagar			<u>1.521.426,99</u>
			<u>2.241.000,89</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital social	21	400,00	400,00
Reserva legal	22	3.606,38	3.606,38
Utilidad no distribuida	23	<u>68.521,16</u>	<u>68.521,16</u>
		<u>72.527,54</u>	<u>72.527,54</u>
PASIVO Y PATRIMONIO		3.333.135,55	2.970.787,65

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
A DICIEMBRE 31 DEL 2011**

	2011	2010
CAPITAL APORTACIONES		
Saldo al inicio y al final del periodo	400,00	400,00
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS		
Reserva de legal		
Saldo al inicio y final del periodo	3.606,38	3.606,38
Utilidades no distribuidas		
Saldo al inicio y final del periodo	<u>68.521,16</u>	<u>68.521,16</u>
	72.527,54	72.527,54

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	2011
FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO	
Depreciaciones	25.295,93
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Exigible	(175.128,32)
Realizado	(99.056,79)
Pagos anticipados	(10.774,82)
	(259.664,00)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION	
Activo diferido	(93.241,28)
	(93.241,28)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Exigible a corto plazo	2.603.348,79
Exigible a largo plazo	(2.241.000,89)
EFFECTIVO NETO POR FINANCIAMIENTO	362.347,90
CAJA DISPONIBLE AL FINAL	9.442,62
EXPLICADO EN:	
Caja y Bancos al final	9.812,62
Caja y Bancos al inicio	(370,00)
	9.442,62

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA.

INMOBILIARIA INMOVI CIA. LTDA. fue constituida en la ciudad de Cuenca, capital de la provincia del Azuay, República del Ecuador, el 7 de octubre del año 2005, Ante el Dr. Alfonso Andrade Ormaza, notario cuarto de este cantón, para dedicar su actividad a la compraventa, administración, arrendamiento y permuta de bienes inmuebles, podrá también crear sucursales dentro del país y en general realizar todos los actos permitidos por la legislación ecuatoriana y que están relacionados con el objeto principal de la compañía. El tiempo de vida jurídica es de 50 años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

2. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD.

Los registros contables se hallan expresados en dólares estadounidenses (\$) unidad monetaria de la República del Ecuador. Su estructura cumple con lo dispuesto en los principios de contabilidad de general aceptación

2.1. ESTADOS FINANCIEROS.

La Compañía presenta sus estados financieros de conformidad con normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

2.2. PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.

La Compañía, no hizo una provisión para cubrir futuros riesgos de cuentas incobrables de clientes.

2.3 INVENTARIOS.

El inventario de materia prima y repuestos se realizó físicamente el 31 de diciembre del 2011, el valor está considerado al costo promedio de adquisición. Debo indicar que la toma física de estos inventarios, se realizó con el personal de la Compañía, sin la concurrencia de la Auditoria Externa.

2.4. IMPUESTO TRIBUTARIOS.

La empresa cumple con esta obligación tributaria presentando las declaraciones de los impuestos correspondientes:

Impuesto a la Renta.

Impuesto a la Retención en la Fuente.

Impuesto al Valor Agregado.

2.5. INTERVACION TRIBUTARIA.

La empresa no ha sido intervenida tributariamente por tratarse de una empresa nueva.

2.6 DEPRECIACIONES.

La Empresa calcula la depreciación de su propiedad, planta y equipo utilizando el método de línea recta en los siguientes porcentajes anuales que presentamos a continuación conjuntamente con el cuadro de depreciaciones acumuladas.

	SALDO DIC-31-10	DEPRECIAC. AÑO 2011	TOTAL	PORC. DE DEPREC
Vehiculos	18.558,75	19.063,00	37.621,75	20%
Equipo de computac.	7.015,01	6.115,89	13.130,90	33%
Equipo de oficina	119,01	117,04	236,05	10%
	<u>25.692,77</u>	<u>25.295,93</u>	<u>50.988,70</u>	

Sobre el activo diferido no se ha hecho ninguna amortización

3. CAJA CHICA.

Se mantiene este valor en poder de algunos funcionarios para pagos pequeños e inmediatos:

Administración	180,00
Gabriela Astudillo	70,00
Jorge Baculima	200,00
Nestor Pasaca	<u>100,00</u>
	<u>550,00</u>

4. BANCOS.

Saldo disponible en la siguiente cuenta bancaria:

Banco Internacional \$ 9.262.62

5. CUENTAS POR COBRAR.

Por cobrar a los siguientes:

COVICOR	3.016,44
Palervins	25.257,54
Proyecto Habit	47.607,04
Construvicor	572.407,45
Varios	-42,92
Construcovi	3.660,00
V&C Construto	173.133,28
Vinton	189,07
Proconstru	135.091,15
Coviproyectos	96.347,58
	<u>1.056.666,63</u>

6. ANTICIPO A CONTRATISTA.

Anticipo a los siguientes:

Catalina Monsalve	19.513,26
Jorge Jara	4.000,00
Jaime Delgado	514,50
	<u>24.027,76</u>

7. CHEQUES PROTESTADOS.

Los siguientes cheques de:

Pablo Jara	10.000,00
Nancy Serrano	10.000,00
Juan González	2.700,00
	<u>22.700,00</u>

8. PRESTAMOS AL PERSONAL

Anticipos de sueldo para descontar en el rol \$ 474,06

9. INVENTARIOS.

Los inventarios están valorados a su costo de adquisición:

Materiales	98.256,31
Construcciones en curso	1.004.011,15
Terrenos	<u>854.675,13</u>
	1.956.942,59

10. 12% I. V. A. EN COMPRAS

Impuesto pagado en las compras realizadas \$ 2.102,76

11. IMPUESTOS ANTICIPADOS.

Los siguientes anticipos:

Impuesto retenido por clientes	23.070,16
Anticipo de impuestos	<u>8.734,38</u>
	31.804,54

12. ACTIVO FIJO.

Este activo se halla registrado a su costo de adquisición que a continuación se detalla y se demuestra su valor actual:

	SALDO DIC.31-10	COMPRAS AÑO 2011	SALDO DIC.31-11	DEPREC. ACUMUL	VALOR ACTUAL
Vehiculos	82.980,44	--	82.980,44	37.621,75	45.358,69
Equipo de computac.	20.406,85	--	20.406,85	13.130,90	7.275,95
Equipo de oficina	<u>1.276,13</u>	--	<u>1.276,13</u>	<u>236,05</u>	<u>1.040,08</u>
	104.663,42	--	104.663,42	50.988,70	53.674,72

	SALDO DIC.31-10	INCREMENTO AÑO 2011	TOTAL	AMORT. ACUMUL	VALOR ACTUAL
ACTIVO DIFERIDO					
Gastos anticipados	80.251,34	93.241,28	173.492,62	--	173.492,62
Otros activos	<u>359,54</u>	--	<u>359,54</u>	--	<u>359,54</u>
Depósitos en garantía	<u>3.040,00</u>	--	<u>3.040,00</u>	--	<u>3.040,00</u>
	83.650,88	93.241,28	176.892,16	--	176.892,16

Por el activo diferido no hay ninguna amortización.

13. PRESTAMO DE SOCIOS.

Préstamo de los socios:

Arq. Pablo Vintimilla \$ 1.033.394,52

14. CUENTAS POR PAGAR.

Los siguientes préstamos recibidos de:

Palervis	486.719,88
Construvicor	129.890,34
Proyecto Habit	64.594,80
Preconstru	25.000,00
Vinmobi	9.220,05
Covicor	386,00
Construcovi	1.018.925,10
Coviproyectos	22.843,58
Empleados	180,00
	<u>1.757.759,75</u>

15. PROVEEDORES.

Compras a crédito aplazo:

Wilson Loja	6.765,76
Angel Ayabaca	9.823,80
Rosa Pugo	5.832,27
Vintimilla Serrano	15.750,00
	<u>38.171,83</u>

16. IMPUESTOS RETENIDOS

Impuestos que se pagan en el mes siguiente \$ 1.757,38

17. PROVISION PARA CARGAS LABORALES.

La empresa hace la provisión de cargas Laborales, para ser pagadas en las fechas correspondientes:

Décimo Tercer Sueldo	673,81
Décimo Cuarto Sueldo	3.195,87
Vacaciones	1.977,59
Fondos de Reserva	220,11
Aportes al I.E.S.S.	1.683,08
	<u>7.750,46</u>

18. ANTICIPO DE CLIENTES.

Entrega de valores por varios clientes que han contratado la compra de departamentos habitacionales \$ 417.965,94

19. 12% I.V.A. RETENIDO.

Impuesto retenido que se declara y se paga en el mes siguiente \$ 2.100,00

20. SUELDOS POR PAGAR.

Rol de sueldos de diciembre pendiente de pago \$ 1.688,39

21. CAPITAL SOCIAL.

El Capital social de la Compañía es de \$ 400,00 dividido en 400 participaciones de \$1,00 nominativas, transmisibles por herencia y transferibles por acto entre vivos, requiriéndose el consentimiento unánime de capital social, expresado en Junta General. El cuadro de socios es el siguiente:

NOMBRES	VALOR	PARTICIPACION	PORCENTAJE
Arq. Pablo Vintimilla Serrano	392,00	392	98%
Sra. María Elisa Cordero	8,00	8	2%
	400,00	400	100%

22. RESERVA LEGAL.

El 5% sobre la utilidad neta de años anteriores \$ 3.606,38

23. UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS.

Utilidades no retiradas por los socios \$ 68.521,16

24. ORGANIZACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La compañía cuenta con una estructura organizacional de tipo funcional que presento en la página siguiente:

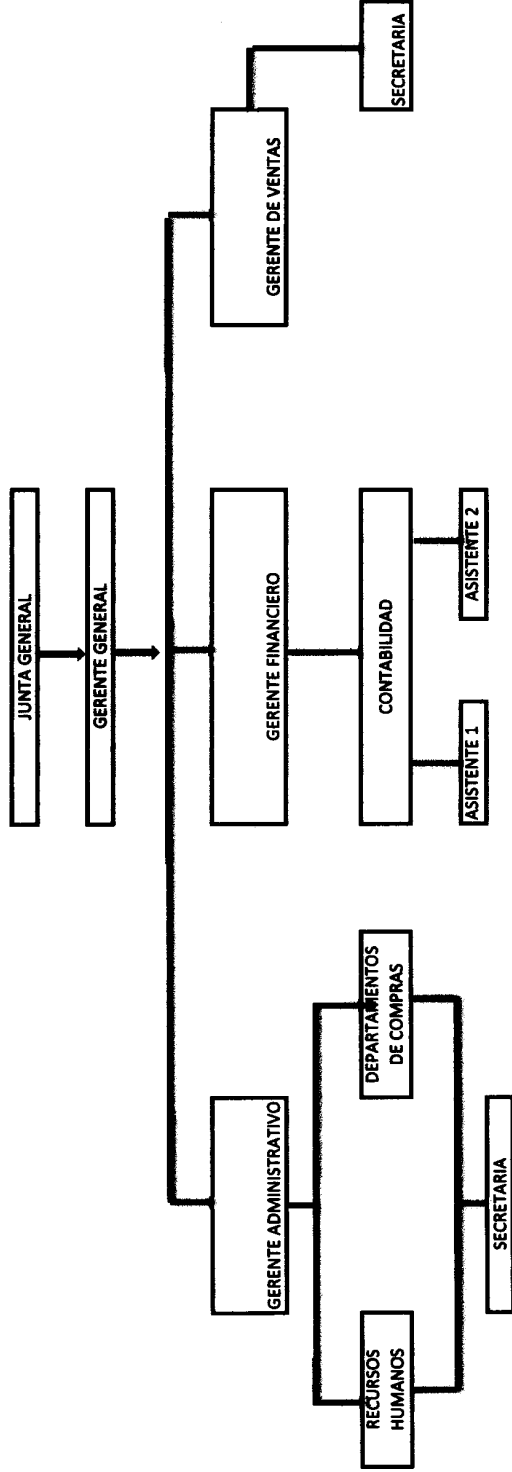
25. TENDENCIAS.

Separadamente en hoja adjunta se presenta esta información.

26. INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO.

En cumplimiento a disposiciones legales establecidas por el Servicio de Renta Internas según resolución 1071 publicada en el registro Oficial 740 del 8 de enero del 2003, en el sentido de que todas las sociedades obligadas a tener auditoria externa deberán presentar los anexos y respaldos de sus declaraciones los mismos que se presentarán en el S. R. I.

ORGANIGRAMA INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.



INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.

ACTIVO	2011	% Integral	2010	% Integral	% Tendencia
DISPONIBLE	9.812,62	100,00%	370,00	100,00%	-96,2%
Caja Chica	550,00	5,61%	370,00	100,00%	-32,7%
Bancos	9.262,62				
EXIGIBLE	1.101.906,16	100,00%	926.777,84	100,00%	-15,9%
Cuentas por cobrar	1.056.666,63	95,89%	838.446,95	90,47%	-20,7%
Anticipo a proveedores	-1.962,29	-0,18%	64.303,13	6,94%	-3376,9%
Anticipo a contratistas	24.027,76	2,18%	24.027,76	2,59%	0,0%
Cheques postfechados	22.700,00	2,06%		0,00%	0,0%
Préstamos al personal	474,06	0,04%		0,00%	0,0%
REALIZABLE	1.956.942,59	100,00%	1.857.885,80	100,00%	-5,1%
Materiales	98.256,31	5,02%	153.680,78	8,27%	56,4%
Construcciones en curso	1.004.011,15	51,31%	849.529,89	45,73%	-15,4%
Terrenos	854.675,13	43,67%	854.675,13		0,0%
PAGOS ANTICIPADOS	33.907,30	100,00%	23.132,48	100,00%	-31,8%
12% I.V.A. pagado en compras	2.102,76	6,20%		0,00%	0,0%
Impuesto anticipados	31.804,54	93,80%	23.132,48	100,00%	-27,3%
ACTIVO FIJO	104.663,42	100,00%	104.663,42	100,00%	0,0%
Vehículos	82.980,44	79,28%	82.980,44	79,28%	0,0%
Equipo de Computación	20.406,85	19,50%	20.406,85	19,50%	0,0%
Equipo de oficina	1.276,13	1,22%	1.276,13	1,22%	0,0%
DEPRECIACIONES	-50.988,70	100,00%	-25.692,77	-24,55%	-49,6%
ACTIVO DIFERIDO	176.892,16		83.650,88		
Gastos anticipados	173.492,62		80.251,34		
Otros activos	359,54		359,54		
Depósitos en garantía	3.040,00		3.040,00		
	3.333.135,55		2.970.787,65		

INMOBILIARIA VINMOBI CIA. LTDA.

PASIVO	2011	% Integral	2010	% Integral	% Tendencia
EXIGIBLE CORTO PLAZO	3.260.608,01	100,00%	657.259,22	100,00%	-79,8%
Préstamo de socios	1.033.394,52	31,69%		100,00%	0,0%
Cuentas por pagar	1.757.759,75	53,91%			0,0%
Proveedores	38.171,83	1,17%	488.919,41	74,39%	1180,8%
Impuestos Retenidos	1.757,38	0,05%	59,78	0,01%	-96,6%
Provisión para cargas laborales	7.750,46	0,24%	3.489,20	0,53%	-55,0%
Anticipo de clientes	417.965,94	12,82%		0,00%	0,0%
12% I.V.A. retenido	2.100,00	0,06%	54,17	0,01%	-97,4%
Sueldos por pagar	1.688,39	0,05%	7.474,50	1,14%	342,7%
15% participación a los trabajadores		0,00%	16.980,42	2,58%	0,0%
Bancos		0,00%	112.220,71	17,07%	0,0%
Otros pasivos	19,74	0,00%	3.966,20	0,60%	19992,2%
Impuestos a la Renta		0,00%	24.094,83	3,67%	0,0%
EXIGIBLE LARGO PLAZO	0,00		2.241.000,89	100,00%	0,0%
Préstamo de socios			719.573,90	32,11%	0,0%
Cuentas por pagar			1.521.426,99	67,89%	0,0%
PATRIMONIO NETO	72.527,54	100,00%	72.527,54	100,00%	0,0%
Capital social	400,00	0,55%	400,00	0,55%	0,0%
Reserva legal	3.606,38	4,97%	3.606,38	4,97%	0,0%
Utilidad no distribuida	68.521,16	94,48%	68.521,16	94,48%	0,0%
	3.333.135,55		2.970.787,65		

INDICADORES FINANCIEROS:	2011	2010
RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL:		
ACTIVOS/CAPITAL	8332,84	7426,97
RAZON CIRCULANTE:		
A.CIRCULANTE/P.CIRCULANTE	0,94	5,74
PRUEBA ACIDA:		
EFE+CTASXCOBRAR/P.CIRCULANTE	0,34	1,94
RAZON DEUDA A ACTIVO:		
P.TOTAL/A.TOTAL	0,98	0,98
RAZON DEUDA CORTO PLAZO:		
P.CORTO PLAZO/A.TOTAL	0,98	0,22

27. ENTORNO ECONOMICO.

La compañía está dedicada a la compraventa, administración, arrendamiento de bienes inmuebles, se espera mejore su situación en el futuro.

28 EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre del año 2011 (fecha de cierre del ejercicio) y la fecha de preparación de este informe (mayo 28 del 2012), la administración considera que no existen eventos importantes que revelar y que tuvieran efecto sobre los estados financieros cerrados el 31 de diciembre del año 2011