

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

AÑO 2011

PROYECTO HABI T C I A. LTDA.

Alfonso Zúñiga Avila

Auditor Externo

Miguel A. Estrella 6-68

Teléfono 2 863-455

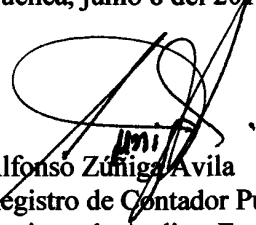
CUENCA _____ ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LA JUNTA DE SOCIOS DE PROYECTO HABI TIA. LTDA.

1. Hemos auditado el Balance de situación financiera de PROYECTO HABI TIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2011 y el correspondiente estado de resultados y evolución del patrimonio relativos al periodo terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base al proceso de nuestra auditoria.
2. Nuestro examen se realizó de acuerdo a las normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A) generalmente aceptadas, estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes de revelación.
3. La Empresa ha presentado las declaraciones del Impuesto a la Renta., 12% del Impuesto al Valor Agregado y la Retención en la Fuente, con lo cual ha cumplido con las obligaciones tributarias.
4. Los resultados de la actividad de la Compañía presenta razonablemente su rentabilidad en el periodo, y la intervención tributaria no se ha realizado desde su inicio hasta la fecha.
5. En nuestra opinión los mencionados estados financieros presentan razonable la situación financiera de PROYECTO HABI TIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2011 como también el estado de resultados de sus operaciones y 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.

Cuenca, junio 8 del 2012.


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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DEL 2011

ACTIVO	NOTAS	2011	2010
DISPONIBLE			
Caja Chica	3	250,00	250,00
Bancos	4	<u>3.194,08</u>	<u>2.209,10</u>
		3.444,08	2.459,10
EXIGIBLE			
Clientes	5	1.592.724,76	
Cuentas por cobrar	6	504.623,35	82.112,36
Anticipo a proveedores	7	3.739,04	1.000,00
Anticipo a contratistas	8	12.085,69	9.000,00
Cheques protestados	9	3.150,00	3.150,00
Préstamos al personal	10	860,44	
Otros activos			<u>1.344,33</u>
		<u>2.117.183,28</u>	<u>96.606,69</u>
REALIZABLE	11		
Materiales		200.519,11	127.998,90
Construcciones en curso		2.146.371,54	3.070.635,52
Terrenos		<u>522.742,98</u>	<u>528.024,98</u>
		2.869.633,63	3.726.659,40
PAGOS ANTICIPADOS			
12% I.V.A. en compras		(0,08)	
Impuestos anticipados	12	24.556,60	24.106,60
Depósitos de garantía		<u>232,00</u>	<u>152,00</u>
		24.788,52	24.258,60
ACTIVO CORRIENTE		5.015.049,51	3.849.983,79
ACTIVO FIJO	13		
Maquinaria		205,53	205,53
Vehículos		70.723,69	121.723,69
Equipo de computación		2.084,07	2.084,07
Equipo de oficina		<u>878,02</u>	<u>878,02</u>
		73.891,31	124.891,31
		<u>(37.136,02)</u>	<u>(39.668,24)</u>
DEPRECIACIONES		36.755,29	85.223,07
ACTIVO DIFERIDO			
Gastos anticipados			<u>392.171,20</u>
		0,00	392.171,20
TOTAL DEL ACTIVO		5.051.804,80	4.327.378,06

PASIVO	NOTAS	2011	2010
EXIGIBLE CORTO PLAZO			
Impuestos a la renta	14		25.318,16
Documentos por pagar	15	1.487.655,86	
Proveedores	16	244.218,07	43.778,08
Impuestos Retenidos	17	5.053,75	38,13
Provisión para cargas laborales	18	9.733,23	6.191,67
12% I.V.A. retenido	19	3.934,72	
15% participación a trabajadores	20	8.980,84	17.871,64
Anticipo de clientes	21	2.433.816,27	933.640,07
Bancos		2.936,48	
Otros activos			848,08
		4.196.329,22	1.027.685,83
EXIGIBLE LARGO PLAZO			
Préstamo de socios	22		1.263.110,19
Documentos por pagar	23	621.740,04	1.435.325,41
Cuentas por pagar		200.000,00	524.606,03
		821.740,04	3.223.041,63
PATRIMONIO NETO			
Capital social	24	500,00	500,00
Reserva legal	25	1.651,97	3.797,72
Utilidades no distribuidas	26	196,12	
Utilidades del ejercicio 2011		31.387,45	72.352,88
		33.735,54	76.650,60
PASIVO Y PATRIMONIO		5.051.804,80	4.327.378,06

**ESTADO DE RESULTADOS
DE ENERO 1° A DICIEMBRE 31 DEL 2011**

	PARCIAL	2011
VENTAS		1.827.147,92
COSTO DE VENTAS		<u>1.545.742,52</u>
U. B. EN VENTAS		281.405,40
COSTOS GENERALES		221.533,10
Gastos de administración	131.295,19	
Gastos financieros	86.540,76	
Gastos no deducibles	<u>3.697,15</u>	
UTILIDAD DEL EJERCICIO		59.872,30
15% Participación a trabajadores		<u>8.980,85</u>
		50.891,45
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA		
Saldo después del 15% para trabajadores	50.891,45	
Gastos no deducibles	<u>3.697,15</u>	
El 24% de Impuesto a la Renta sobre esta base	54.588,60	
		-13.101,26
Pago mínimo de Impuesto a la Renta		-4.750,77
Reserva legal		<u>-1.651,97</u>
A disposición de la Junta General		31.387,45

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

	PARCIAL	2011	2010
CAPITAL PARTICIPACIONES			
Saldo al inicio y al final del periodo		500,00	500,00
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS			
Reserva legal			
Saldo al inicio del periodo	3.797,72		
Ocupado en el periodo	<u>2.145,75</u>		
		1.651,97	3.797,72
Utilidades no distribuidas		196,12	
Utilidad del ejercicio		<u>31.387,45</u>	<u>72.352,88</u>
		33.735,54	76.650,60

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	2011
FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO	
Utilidad no distribuida	196,12
Reserva legal	(2.145,75)
Resultados	(40.965,43)
Depreciaciones	(2.532,22)
Gastos anticipados	392.171,20
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Exigible	(2.020.576,59)
Realizable	857.025,77
Pagos anticipados	(529,92)
FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN	(817.356,82)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION	
Activo fijo	51.000,00
	51.000,00
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Exigible a corto plazo	3.168.643,39
Exigible a largo plazo	(2.401.301,59)
EFFECTIVO NETO POR FINANACIAMIENTO	767.341,80
CAJA DISPONIBLE AL FINAL	984,98
EXPLICADO EN:	
Caja y Bancos al final	3.444,08
Caja y Bancos al inicio	(2.459,10)
	984,98

PROYECTO HABI TIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA.

PROYECTO HABI TIA. LTDA. fue constituida en la ciudad de Cuenca, capital de la provincia del Azuay, república del Ecuador el 6 de enero del año 2006, ante el Notario Público Noveno de este cantón Dr. Eduardo Palacios Muñoz, , la misma fue inscrita en el Registro Mercantil con el número 61 el 1° de marzo del 2006, su actividad social será la compraventa, arrendamiento y permuta de bienes inmuebles. Podrá junto con otras compañías similares crear sucursales en otras ciudades del Ecuador, y en general realizar todos los actos permitidos por la legislación ecuatoriana y que estén relacionados con el objeto principal de la compañía.

2. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD.

Los registros contables se hallan expresados en dólares americanos (\$) 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 ecuatorianas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley y Reglamento de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

2.2. PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.

La empresa no hizo una provisión para cubrir los futuros riesgos de cuentas incobrables de clientes.

2.3 INVENTARIOS.

Los inventarios está valorados a su costo promedio de adquisición, el cual no excede al valor de mercado y la toma física fue tomado el 31 de diciembre del 2011.

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. INTERVENCIÓN TRIBUTARIA.

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

2.6. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES.

De acuerdo a disposiciones legales establecidas en el Régimen Laboral, la empresa cumple con esta obligación, destinando el 15% de las utilidades calculadas antes de impuestos.

2.7. DEPRECIACIONES.

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

	SALDO A	DEPRECIAC		PORCENT.
	Dic.31-10	AÑO 2011	TOTAL	DEPRECIAC.
Maquinaria	66.87	18,81	85,68	10%
Vehículos	38.072,34	-3.264,16	34.808,18	20%
Equipo de computac.	1.416,37	636,79	2.053,16	33%
Equipo de oficina	112,66	76,34	189,00	10%
	39.668,24	-2.532,22	37.136,02	

3. CAJA CHICA.

Disponible para atender gastos pequeños e inmediatos \$ 250,00

4. BANCOS

Disponibilidad en la siguiente cuenta bancaria:

Banco de Guayaquil \$ 3.194,08

5. CLIENTES.

Saldo de cartera de clientes por ventas a crédito \$ 1.592.724,76

6. CUENTAS POR COBRAR.

Valores a cobrar a los siguientes

Covicor	704,64
Otras cuentas	2.533,21
Vinmobi	64.594,86
Construvicor	35.486,82
Secoli	576,27
Construcovi	11.412,30
V&C Construto	126,50
Vinton	240,21
Proconstru	91.352,35
Coviproyectos	297.596,19
	504.623,35

7. ANTICIPO A PROVEEDORES

Valores anticipados a:

Supermaxi	2.450,00
Inqueica	1.289,04
	3.739,04

8. ANTICIPO A CONTRATISTAS.

Anticipos realizados: \$ 12.085,69

9. CHEQUES PROTESTADOS.

Cheques protestados de:

Ana Rodriguez	2.150,00
Carlos Ocaña	1.000,00
	3.150,00

10. PRESTAMOS AL PERSONAL

Préstamos a los siguientes:

Anticipos no descontados en los roles del año 2011

Ene. 2011	430,22
Feb. 2011	430,22
	<u>860,44</u>

11. INVENTARIOS.

Los inventarios se hallan registrados a su costo de adquisición.

Materiales	200.519,11
Construcciones en curso	2.146.371,54
Terrenos	522.742,98
	<u>2.869.633,63</u>

12. IMPUESTOS ANTICIPADOS.

Impuestos retenidos por los clientes \$ 24.556,60.

13. ACTIVO FIJO.

En este periodo existe solo una venta según se demuestra a continuación:

	SALDO A DIC. 31-10	VENTAS AÑO 2011	TOTAL	DEPREC ACUM	VALOR ACTUAL
Maquinaria	205,53		205,53	85,68	119,85
Vehículos	121.723,69	-51.000,00	70.723,69	34.808,18	35.915,51
Equipo de comput.	2.084,07		2.084,07	2.053,16	30,91
Equipo de oficina	878,02		878,02	189,00	689,02
	<u>124.891,31</u>	<u>-51.000,00</u>	<u>73.891,31</u>	<u>37.136,02</u>	<u>36.755,29</u>

14. DOCUMENTOS POR PAGAR

Préstamo de los siguientes acreedores:

Palervis	553.068,56
Cosntruvisor	143.488,64
Proconstru	6.106,35
Vinmovi	27.874,84
Covicor	10.000,00
Construcovi	747.067,47
Empleados	50,00
	<u>1.487.655,86</u>

15. PROVEEDORES

Compras a crédito a corto plazo para la normal actividad de la empresa
\$244.218,07

16. IMPUESTOS RETENIDOS.

Impuesto que se declara y se paga en el mes siguiente \$ 5.053,75

17. PROVISIÓN PARA CARGAS LABORALES.

Provisión que hace la empresa para pagar en las fechas correspondientes:

Décimo tercer sueldo	678,57
Décimo cuarto sueldo	2.863,68
Vacaciones	3.463,37
Fondos de Reserva	128,75
Aportes al I.E.S.S.	1.750,78
Otros	848,08
	9.733,23

18. 12% I.V.A. RETENIDO.

Impuesto retenido que se declara y se paga en el mes siguiente \$ 3.934,73

19. 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES

De acuerdo a disposiciones legales establecidas en el código del Trabajo, la compañía calcula el 15% sobre las utilidades netas antes de impuestos:

Utilidad del 2011	8.980,84
-------------------	----------

20. ANTICIPO DE CLIENTES

En esta cuenta se hallan registrados los valores pagados por los clientes por la compra de los departamentos, hasta cuando cancelen en su totalidad y se haga la escritura de venta \$ 2.433.816,27

21. BANCOS

Sobregiro en la siguiente cuenta bancaria:

Banco Internacional \$ 2.936,48

22. DOCUMENTOS POR PAGAR.

Préstamos obtenidos de las siguientes instituciones financieras:

Banco de Guayaquil	297.948,89
Banco Internacional	323.791,15
	<u>621.740,04</u>

23. CUENTAS POR PAGAR.

Préstamo recibido de:

Sr. Efraín Vintimilla \$ 200.000,00

24. CAPITAL SOCIAL.

El capital de la compañía es de \$ 500,00 dividido en 500 participaciones de \$ 1,00 cada una, nominativas transferibles por herencia, y son transferibles por acto entre vivos, requiriéndose el consentimiento unánime del capital social, expresado en la Junta General, el cuadro del capital social es el siguiente:

NOMBRES	VALOR	PARTICIP	PORCENTAJE
Arq. Pablo Vintimilla	498,00	498	99,60%
Sra. María Elisa Cordero	<u>2,00</u>	<u>2</u>	<u>0,40%</u>
	500,00	500	100,00%

25. RESERVA LEGAL

El 5% de reserva sobre la utilidad neta \$ 1.651,97

26. UTILIDADE NO DISTRIBUIDAS.

Saldo de utilidades no retiradas por los socios: \$ 196.12

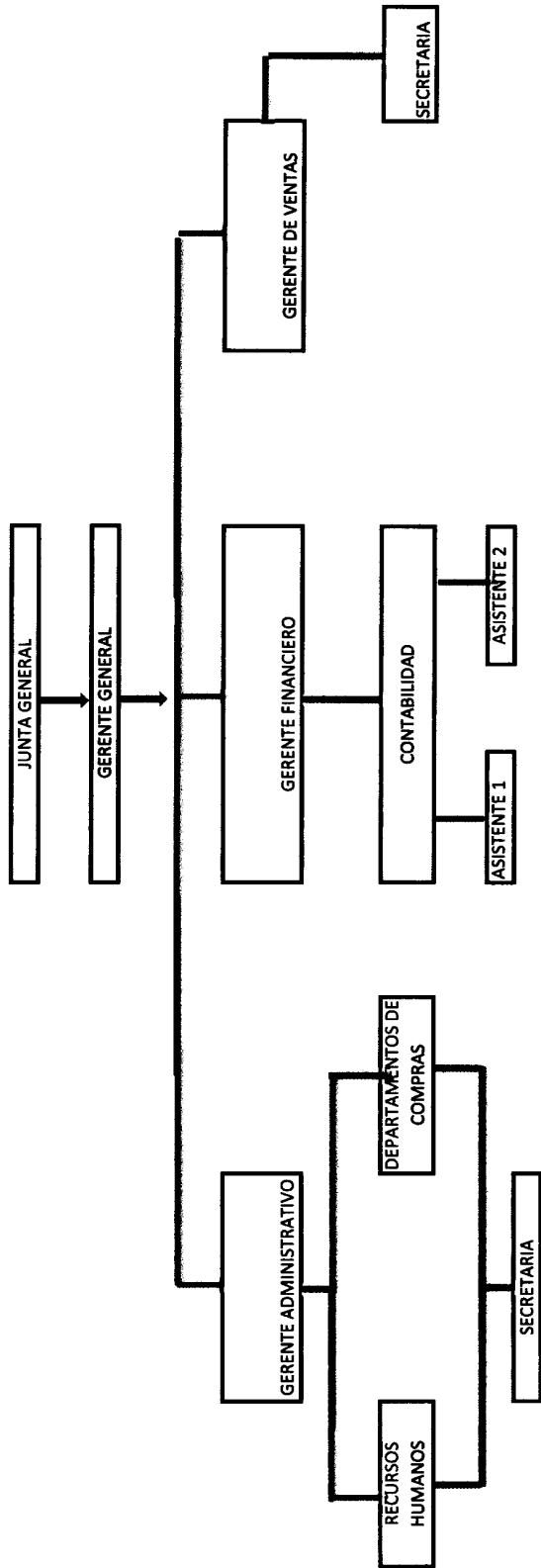
27. ORGANIZACIÓN DE LA COMPAÑIA

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

28. TENDENCIAS E INDICES

Separadamente en hoja adjunta se presenta este informe.

ORGANIGRAMA PROYECTO HABILITACIÓN CIA. LTDA.



PROYECTO HAVIT CIA. LTDA.

ACTIVO	2011	% Integral	2010	% Integral	% Tendencia
DISPONIBLE	3.444,08	100,0%	2.459,10	100,0%	-28,6%
Caja	250,00	7,3%	250,00	10,2%	0,0%
Bancos	3.194,08	92,7%	2.209,10	89,8%	-30,8%
EXIGIBLE	2.117.183,28	100,0%	96.606,69	100,0%	-95,4%
Clientes	1.592.724,76	75,2%		0,0%	0,0%
Cuotas por cobrar	504.623,35	23,8%	82.112,36	85,0%	-83,7%
Anticipo a proveedores	3.739,04	0,2%	1.000,00	1,0%	-73,3%
Anticipo a contratistas	12.085,69	0,6%	9.000,00	9,3%	-25,5%
Cheques protestados	3.150,00	0,1%	3.150,00	3,3%	0,0%
Préstamos al personal	860,44	0,0%			
Otros activos		0,0%	1.344,33	1,4%	0,0%
REALIZABLE	2.869.633,63	100,0%	3.726.659,40	100,0%	29,9%
Materiales	200.519,11	7,0%	127.998,90	3,4%	-36,2%
Construcciones en curso	2.146.371,54	74,8%	3.070.635,52	82,4%	43,1%
Terrenos	522.742,98	18,2%	528.024,98	14,2%	1,0%
PAGOS ANTICIPADOS	24.788,52	100,0%	24.258,60	100,0%	-2,1%
12% I.V.A. en compras	-0,08	0,0%		0,0%	0,0%
Impuestos anticipados	24.556,60	99,1%	24.106,60	99,4%	-1,8%
Depósitos en garantía	232,00	0,9%	152,00	0,6%	-34,5%
ACTIVO FIJO	73.891,31	100,0%	124.891,31	100,0%	69,0%
Maquinaria	205,53	95,7%	205,53	0,2%	-99,7%
Vehículos	70.723,69	2,8%	121.723,69	97,5%	5740,7%
Equipo de computación	2.084,07	1,2%	2.084,07	1,7%	137,4%
Equipo de oficina	878,02	0,0%	878,02	0,7%	0,0%
DEPRECIACIONES	-37.136,02	100,0%	-39.668,24	100,0%	6,8%
ACTIVO DIFERIDO	0,00		392.171,20	-988,6%	0,0%
Gastos anticipados			392.171,20	-988,6%	0,0%
TOTAL DEL ACTIVO:	5.051.804,80		4.327.378,06		

PASIVO	2011	% Integral	2010	% Integral	% Tendencia
EXIGIBLE CORTO PLAZO	4.196.329,22	100,0%	1.027.685,83	100,0%	-75,5%
Impuesto a la Renta		0,0%	25.318,16	0,0%	0,0%
Documetos por pagar	1.487.655,86	35,5%		172,9%	0,0%
Proveedores	244.218,07	5,8%	43.778,08	0,2%	-82,1%
Impuestos retenidos	5.053,75	0,1%	38,13	0,0%	-99,2%
Provisión para cargas laborales	9.733,23	0,2%	6.191,67	70,6%	-36,4%
12% I.V.A. retenido	3.934,72	0,1%		3687,6%	0,0%
15% participación a trabajadores	8.980,84	0,2%	17.871,64	3687,6%	99,0%
Anticipo de clientes	2.433.816,27	58,0%	933.640,07	0,0%	-61,6%
bancos	2.936,48	0,1%		3,3%	0,0%
Otros activos			848,08	0,0%	0,0%
EXIGIBLE A LARGO PLAZO	821.740,04	100,0%	3.223.041,63	100,0%	292,2%
Préstamo de socios	200.000,00	24,3%	1.263.110,19	39,2%	531,6%
Documentos por pagar	621.740,04	75,7%	1.435.325,41	44,5%	130,9%
Cuentas por pagar		0,0%	524.606,03	16,3%	0,0%
PATRIMONIO NETO	33.735,54	100,0%	76.650,60	100,0%	127,2%
Capital social	500,00	1,5%	500,00	0,7%	0,0%
Reserva legal	1.651,97	4,9%	3.797,72	5,0%	129,9%
Utilidades no distribuidas	196,12	0,6%		0,0%	0,0%
Utilidad del Ejercicio 2011	31.387,45	93,0%	72.352,88	94,4%	130,5%
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:	5.051.804,80		4.327.378,06		
DIFERENCIA:	0,00		0,00		
INDICADORES FINANCIEROS:	2011		2010		
<u>RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL:</u>					
ACTIVOS/CAPITAL	149,75		56,46		
<u>RAZON CIRCULANTE:</u>					
A.CIRCULANTE/P.CIRCULANTE	1,19		3,72		
<u>PRUEBA ACIDA:</u>					
EFECC+CTASXCOBRAR/P.CIRCULANTE	0,51		0,10		
<u>RAZON DEUDA A ACTIVO:</u>					
P.TOTAL/A.TOTAL	0,99		0,98		
<u>RAZON DEUDA CORTO PLAZO:</u>					
P.CORTO PLAZO/A.TOTAL	0,83		0,24		

29. INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO.

Dando cumplimiento a disposiciones legales establecidas por el Servicio de Rentas Internas, según Resolución 1071 publicado en el R.O. 740 del 8 de enero del 2003, en el sentido de que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales, a la emisión de este informe la empresa se halla preparando dicha información.

30. ENTORNO ECONOMICO.

La empresa está dedicada a la compraventa de bienes inmuebles, si bien es una línea de negocio competitiva, pero la situación es aceptable.

31. EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre del 2011 (fecha de cierre del ejercicio) y la fecha de preparación de este informe (junio 8 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