

43554

CONSTRUCTORA COMISION CA

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA
POR EL AÑO TERMINADO AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

Econ. Ramiro Solano Núñez

CONSTRUCCION CONTINUA CA

**ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2007**

INDICE

↓ Informe del Auditor Independiente	3
↓ Balance General	4
↓ Estado de Pérdidas y Ganancias	5
↓ Estado de Evolución del Patrimonio	6
↓ Estado de Flujo de Efectivo	7
↓ Notas a los Estados Financieros	8 - 15

Abreviaturas Usadas:

US \$ Dólares Estadounidenses

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.

Se examinó el Balance General de **CONSTRUCTORA COVIGON C. A.**, al 31 de Diciembre del 2007, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo, que le son relativos por el año que terminó en esa fecha. Estos Estados son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros basándome en mi Auditoria.

El examen se efectuó de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas, estas normas requieren de la ejecución de una Auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los Estados Financieros se encuentran libres de errores importantes. La Auditoria incluye aquellas pruebas de los Registros de Contabilidad y otros procedimientos que respaldan las transacciones registradas y su Relación con los Estados Financieros, también incluye la determinación del uso de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, de las estimaciones importantes realizadas por la compañía; así como la evaluación en conjunto de la presentación de los Estados Financieros. La Auditoria efectuada establece bases razonables.

En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente la Situación Financiera de CONSTRUCTORA COVIGON C. A., al 31 de Diciembre del 2007, el resultado de sus operaciones y los cambios en sus Flujos de Efectivo de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

**No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE 530**

**Econ. Ramiro Solano Núñez
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020001**

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

ACTIVO	NOTAS	2007	2006	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE				
Caja-Bancos		379.600,27	850.726,43	-471.126,16
Inversiones Temporales	3	269.391,15	571.139,75	-301.748,60
Cuentas por Cobrar	4	1.703.833,01	18.060,81	1.685.772,20
Otras Cuentas por Cobrar	5	173.604,98	1.202.770,14	-1.029.165,16
Impuestos Retenidos	6	15.519,41	8.503,40	7.016,01
Inventario	7	2.327.027,48	3.661.779,23	-1.334.751,75
Seguros pagado por adelantado		0,00	301,61	-301,61
Otros Activos Corrientes	8	3.144,76	3.144,76	0,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		4.872.121,06	6.316.426,13	-1.444.305,07
ACTIVO FIJO				
Propiedad, Planta y Equipo	9	532.106,14	523.117,03	8.989,11
(-)Depreciación Acumulada de Activo Fijo		-211.755,58	-184.107,90	-27.647,68
TOTAL ACTIVO FIJO		320.350,56	339.009,13	-18.658,57
TOTAL DE ACTIVO		5.192.471,62	6.655.435,26	-1.462.963,64
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por pagar	10	1.237.763,29	2.146.429,42	-908.666,13
Obligaciones Financieras	11	1.910.305,00	950.791,30	959.513,70
Obligaciones tributarias por pagar	12	4.129,46	6.299,48	-2.170,02
Obligaciones IR por Pagar		42.377,17	30.901,02	11.476,15
Obligaciones con el IESS	13	2.167,49	1.543,13	624,36
Obligaciones con Empleados	14	39.035,87	31.434,78	7.601,09
TOTAL PASIVO CORRIENTE		3.235.778,28	3.167.399,13	68.379,15
PASIVO DIFERIDO				
Anticipos de Clientes	16	1.354.864,45	2.978.608,25	-1.623.743,80
TOTAL PASIVO DIFERIDO		1.354.864,45	2.978.608,25	-1.623.743,80
TOTAL DE PASIVO		4.590.642,73	6.146.007,38	-1.555.364,65
PATRIMONIO				
Capital social	16	2.000,00	2.000,00	0,00
Reserva Legal	18	2.087,02	2.087,02	0,00
Reserva Facultativa y Estatutaria		19.989,36	19.989,36	0,00
Reserva de Capital		11.611,40	11.611,40	0,00
Reserva Por Valuación		50.990,54	50.990,54	0,00
Utilidad no Distribuida Ejercicios Anteriores		422.749,55	330.862,43	91.887,12
Utilidad del Ejercicio		92.401,02	91.887,13	513,89
TOTAL DE PATRIMONIO		601.828,89	509.427,88	92.401,01
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5.192.471,62	6.655.435,26	-1.462.963,64

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

CUADRO # 4



CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

	2007
VENTAS NETAS	3.054.845,28
(-) COSTO DE VENTA	<u>2.677.880,06</u>
	376.965,22
(-) Gasto de Administración y Ventas	
Gasto Administrativo	225.700,77
Gasto de Venta	3.323,20
	<u>229.023,97</u>
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	
Rendimiento Financiero	3.630,57
Otras Rentas	176.489,08
	<u>180.119,65</u>
(-) OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	
Gasto Financiero	130.986,74
Otros Gastos	38.511,59
	<u>169.498,33</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES 15% TRABAJADORES	<u>158.562,57</u>
	23.784,39
UTILIDAD DESPUES DE PARTICIPACION	134.778,18
UTILIDAD GRAVABLE	<u>169.508,66</u>
25% IMPUESTO RENTA	17 <u>42.377,17</u>
UTILIDAD LIQUIDA DEL EJERCICIO	<u><u>92.401,02</u></u>

CUADRO # 5

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>Capital Social</u>	<u>RESERVA Legal</u>	<u>RESERVA Facultativa Estatutaria</u>	<u>RESERVA Capital</u>	<u>RESERVA Por Valuación</u>	<u>Utilidad no Distribuida</u>	<u>Utilidad Ejercicio</u>	<u>Totales</u>
Saldo al 1 de Enero 2006	<u>2.000,00</u>	<u>2.087,02</u>	<u>19.989,36</u>	<u>11.611,40</u>	<u>0,00</u>	<u>287.100,91</u>	<u>43.761,52</u>	<u>366.550,21</u>
Transferencia Utilidad no Distribuida	-	-	-	-	-	43.761,52	(43.761,52)	-
Utilidad Contable 2006	-	-	-	-	-	-	144.456,64	144.456,64
Transferencia Part. Trabajadores	-	-	-	-	-	-	(21.668,50)	(21.668,50)
Transferencia Impuesto Renta	-	-	-	-	-	-	(30.901,02)	(30.901,02)
Transferencia de Reserva por Valuación	-	-	-	-	50.990,54	-	-	50.990,54
Saldo al 31 de Diciembre 2006	<u>2.000,00</u>	<u>2.087,02</u>	<u>19.989,36</u>	<u>11.611,40</u>	<u>50.990,54</u>	<u>330.862,43</u>	<u>91.887,12</u>	<u>509.427,87</u>
Transferencia Utilidad no Distribuida	-	-	-	-	-	91.887,12	(91.887,12)	-
Utilidad Contable 2007	-	-	-	-	-	-	158.562,57	158.562,57
Transferencia Part. Trabajadores	-	-	-	-	-	-	(23.784,39)	(23.784,39)
Transferencia Impuesto Renta	-	-	-	-	-	-	(42.377,17)	(42.377,17)
Saldo al 31 de Diciembre 2007	<u>2.000,00</u>	<u>2.087,02</u>	<u>19.989,36</u>	<u>11.611,40</u>	<u>50.990,54</u>	<u>422.749,55</u>	<u>92.401,02</u>	<u>601.828,89</u>

CUADRO # 6

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

2007

Efectivo proveniente de actividades de operación	
Aumento en Utilidad Neta	513,89
Ajustes para conciliar la Utilidad Neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Aumento en Depreciación	27.647,68
Cambios en Activos y Pasivos de Operación	
Aumento en Cuentas por Cobrar	-1.685.772,20
Disminución en Otras Cuentas por Cobrar	1.029.165,16
Aumento en Impuestos Retenidos	-7.016,01
Disminución en Inventarios	1.334.751,75
Disminución en Seguros Anticipados	301,61
Disminución en Cuentas por Pagar	-908.666,13
Aumento en Obligaciones Financieras	959.513,70
Disminución en Obligaciones Tributarias por pagar	-2.170,02
Aumento en Obligaciones IR por Pagar	11.476,15
Aumento en Obligaciones con el IESS	624,36
Aumento en Obligaciones con Empleados	7.601,09
Disminución en Anticipos de Clientes	-1.623.743,80
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-855.772,77
Efectivo utilizado por actividades de inversión:	
Aumento de activos fijos	-8.989,11
	<hr/>
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión	-8.989,11
Efectivo provisto por actividades de financiamiento:	
Aumento de Patrimonio	91.887,12
	<hr/>
Efectivo provisto por actividades de financiamiento	91.887,12
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo	-772.874,76
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	1.421.866,18
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	648.991,42
	<hr/> <hr/>

CUADRO # 7

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en Julio de 1986 en Guayaquil-Ecuador, su actividad principal es la ejecución de obras civiles como la construcción de viviendas y de otros bienes inmuebles de propiedad individual y horizontal.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a) Preparación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros han sido preparados con bases en las Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador y están basados en el costo histórico.

La preparación de Estados Financieros de acuerdo con Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b) Costos de Contratos no completados

Están registrados al costo de adquisición de compra de materiales y de servicios, los mismos que son liquidados al momento de haber sido terminada la obra y cancelada.

c) Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición, se muestra el costo histórico menos la depreciación acumulada. El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los pagos por mantenimiento son cargados al gasto.

d) Provisión para impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto (25%) aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar.

e) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades, es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Expresado en dólares USD

3. INVERSIONES TEMPORALES.

Al 31 de Diciembre del 2007, el saldo de la cuenta Inversiones Temporales es el siguiente:

	<u>2007</u>
Inversiones Varias (Acciones incar)	<u>269.391,15</u>
TOTAL	<u>269.391,15</u>

4. CUENTAS POR COBRAR.

Al 31 de Diciembre del 2007, el saldo en las cuentas por cobrar que mantiene la compañía es el siguiente:

2007

CLIENTES NO RELACIONADOS

↓ Marriot S. A.	1.074,63
↓ Municipalidad de Salinas	41.581,44
↓ Menores Sanchez	3.320,00
↓ Clientes Altos del Rio	645.511,27
↓ Clientes L & R	375.546,20
↓ Cyme S. A.	39.137,90
↓ Formaletas	10.000,00
↓ Ideal Alambrec	31.501,10
↓ José Recaro	20.000,00
↓ Carlos Pinos	35.064,33
↓ Luís Bonilla	102.201,74
↓ Mario Pino	13.000,00
↓ Arq. Claudia Morales	10.000,00
↓ Maestro Gómez	5.074,38
↓ Rodolfo Cortez	336,00

↓ Vuntil S. A.	280,51
↓ Alfadomus	5.137,15
↓ Vários Deudores	54.024,02

TOTAL **1'392.790,67**

CLIENTES RELACIONADOS

Miracema	11.023,77
Incar	758,38
Inmobiliaria Hauptwill S. A.	299.258,19
Anuntrial	2,00

TOTAL **311.042,34**

TOTAL CUENTAS POR COBRAR **1'703.833,01**

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2007, se registran los saldos en Otras cuentas por cobrar:

	<u>2007</u>
Adm. Alamos	13.406,15
Supervip	18.938,17
Adm. Carolina	381,42
Mateocorp s.a.	4.294,00
Brisamar/imoconsa	3.059,90
Maspons(punta dorada)	1.003,52
Clientes Varios (Ajuste)	90.309,97
Virgilio Gonzenbach	35.058,88
Fienco Felicísimo	1.284,83
Ing. Alvaro Cruz Aragundi	3.123,98
Cuentas por cobrar empleados	1.512,72
Vásquez Yessyca	410,94
Arriaga Alejandro	8,35
Murillo Rodríguez Omar	100,00
Pazmiño Juan Pablo	500,39
García Boya Walter	50,00
Mieles Quimi Wilson	36,76
Franco Melba	125,00
<u>TOTAL</u>	<u>173.604,98</u>

6. IMPUESTOS RETENIDOS

Al 31 de Diciembre del 2007, el saldo en la cuenta impuestos retenidos es el siguiente:

Crédito Tributario a Favor de la Empresa (I. Renta)

	<u>2007</u>
Retenciones en la Fuente (Año 2007)	1.794,21
Anticipo Impuesto a la Renta	13.725,20
TOTAL	<u>15.519,41</u>

7. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2007, el saldo de la cuenta Inventarios es le siguiente:

<u>Costos de Contratos no Completados</u>	<u>2007</u>
↓ Costos San Marino	104.001,55
↓ Costos San Marino 1	29.743,39
↓ Costos Alamos	50.655,02
↓ Costos Parques del Río	33.465,11
↓ Costos Obras Varias	14.321,17
↓ Costos San Martín	61.737,87
↓ Costos Carolina	875.161,35
↓ Costos Terminal	4.547,66
↓ Costos Fideicomiso "L & R"	201.464,78
↓ Costos Vindo-Bona	2.254,67
↓ Costos Altos de Daule	948.498,91
↓ Costos Carpetex	1.176,00
TOTAL	<u>2.327.027,48</u>

8. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2007, es saldo de la cuenta Otros activos corrientes es el siguiente:

DEPOSITOS EN GARANTIA

Empresa Eléctrica Santa Elena	2.814,76
2da Sala de lo Laboral, niñez	230,00
Banco Pichincha (Casillero)	100,00
TOTAL	<u>3.144,76</u>

9.- ACTIVO FIJO

Al 31 de Diciembre del 2007, el movimiento que registra esta cuenta es el siguiente:

	Saldos al 31 /12/2006	Adiciones y/o Retiros	Saldo al 31/12/2007
Terrenos	73.790,54	0,00	73.790,54
Edificios y Construcciones	210.178,76	0,00	210.178,76
Maquinarias y Equipos	102.502,31	6.963,51	109.465,82
Muebles y Enseres	29.346,38	114,00	29.460,38
Equipos de Computación	30.072,75	1.911,60	31.984,35
Vehículos	77.226,29	0,00	77.226,29
Total costo de adquisición	523.117,03	8.989,11	532.106,14
Menos-Depreciación acumulada	-184.107,90	-27.647,68	-211.755,58
Total propiedades, planta y Equipo, neto	339,009.13	-18.658,57	320,350.56

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2007, el saldo en cuentas por pagar es el siguiente:

2007

Proveedores Locales	1'237.763,29
↓ Proveedores	12.071,04
↓ Omarsa S. A.	270,00
↓ Marriot S. A.	2.200,00
↓ Vuntil S. A.	2.970,00
↓ Otras cuentas por pagar	1'220.252,25

TOTAL

1.237.763,29

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS DEL EXTERIOR

Al 31 de Diciembre del 2007, las obligaciones financieras que mantiene la compañía se resumen de la siguiente manera:

	<u>2007</u>
Intereses por Pagar Lloyds Bank	90.305,00
<u>International Private Banking (Lloyds Bank)</u>	1'820.000,00
↓ Lloys TSB (1)	900.000,00
↓ Lloys TSB (2)	320.000,00
↓ Lloys TSB (3)	300.000,00
↓ Lloys TSB (4)	300.000,00
TOTAL	<u>1'910.305,00</u>

- (1) Al 31 de diciembre del año 2007 el valor de \$900.000,00 corresponden al préstamo realizado por la compañía a 12 meses plazo con una tasa de interés fija del 9%, el mismo que vence el 31 de marzo del 2008.
- (2) Al 31 de diciembre del año 2007 el valor de \$320.000,00 corresponde al préstamo realizado por la compañía a un plazo de 8 meses con una tasa de interés fija del 9%, el mismo que vence el 31 de marzo del 2008.
- (3) Al 31 de diciembre del año 2007 el valor de \$300.000,00 corresponde al préstamo realizado por la compañía a un plazo de 12 meses con una tasa de interés fija del 9%, el mismo que vence el 17 de noviembre del 2008.
- (4) Al 31 de diciembre del año 2007 el valor de \$300.000,00 corresponde al préstamo realizado por la compañía aun plazo de 12 meses con una tasa de interés fija del 9%, el mismo que vence el 7 de Diciembre del 2008. Cabe indicar que dicho préstamo no está registrado en el Banco Central del Ecuador y los intereses cargados al gasto fueron considerados como Gastos no Deducibles en la declaración del Impuesto a la Renta anual.

12. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2007, el saldo del las Obligaciones Tributarias por Pagar es el siguiente:

	<u>2007</u>
Impuesto Retenido en la Fuente	1.874,26
IVA Cobrado	162,32
Retenciones de IVA	2.064,52
Retenciones en Relación de Dependencia	28,36
TOTAL	<u>4.129,46</u>

13. OBLIGACIONES CON EL IESS

Al 31 de Diciembre del 2007, las obligaciones que la compañía mantiene con el IESS son las siguientes:

	<u>2007</u>
Aporte Individual	911,73
Aporte Patronal	1.184,55
Fondo de Reserva	<u>71,21</u>
TOTAL	<u>2.167,49</u>

14. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS

Al 31 de Diciembre del 2007, el saldo en la cuenta Obligaciones con Empleados es el siguiente:

	<u>2007</u>
Provisión Décimo Cuarto Sueldo	2.880,77
Provisión Fondo de Reserva	3.642,51
Provisión Vacaciones	8,002.89
Provisión Décimo Tercer Sueldo	725,31
Participación de Trabajadores 2007	<u>23.784,39</u>
TOTAL	<u>39.035,87</u>

15. ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de Diciembre del 2007, el saldo de la cuenta Anticipo a Cliente es el siguiente:

	<u>2007</u>
Anticipo de Clientes	1'350.518,65
Anticipo de Clientes por Adicionales	1.374,43
Anticipo Adicional (Carolina)	<u>2.971,37</u>
TOTAL	<u>1'354.864,45</u>

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2007, el capital pagado consiste en 5000 acciones ordinarias y nominativas de \$ 0,40 cada una, y cuyo accionista mayoritario es la Inmobiliaria Hauptwill S. A. con el 99.9%

17. 25% IMPUESTO A LA RENTA

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de Participación de Trabajadores la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta, o una tarifa del 15% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades.

Un detalle del 25% del Impuesto a la Renta a Diciembre del 2007 es el siguiente:

Utilidad Contable 2007	158.562,57
(-) Participación de Trabajadores	23.784,39
(+) Gastos NO Deducibles	34.730,48
Saldo Utilidad Gravable	169.508,66
25% Impuesto a la Renta por Pagar Cía.	42.377,17

18. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía, dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en operaciones al 31 de diciembre del 2007.

Cabe indicar que la compañía no esta obligada a realizar el cálculo de la reserva legal para el año 2007, ya que alcanzó el 50% del Capital Social.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe, no tenemos conocimiento de eventos importantes que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y la continuidad del negocio en marcha.

20. COMENTARIOS SOBRE EL USO LEGAL DE SOFTWARE

La Compañía si cumple de manera fidedigna con el uso legal de programas que han sido instalados en sus computadoras, de acuerdo con las normas sobre derechos de autor, según Resolución No. 04.Q.IJ.001 publicada en el registro oficial No.289 del 10 de Marzo del 2004. No se presentan novedades al respecto.

21. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen control interno.