

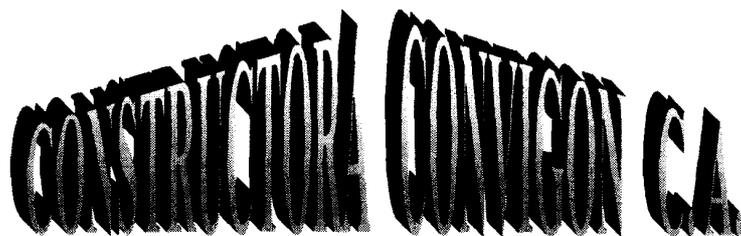
43557.



CONSTRUCTORA CONIGON C.A.

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA
POR EL AÑO TERMINADO AL
31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

Econ. Ramiro Solano Núñez



**ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

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 2008, 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 2008, 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 2008
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

ACTIVO	NOTAS	2008	2007	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE				
Caja - Bancos	3	88.213,39	379.600,27	-291.386,88
Inversiones Temporales	4	269.391,15	269.391,15	0,00
Cuentas por Cobrar	5	1.875.270,41	1.703.833,01	171.437,40
Otras Cuentas por Cobrar	6	263.294,81	173.604,98	89.689,83
Impuestos Retenidos	7	33.379,34	15.519,41	17.859,93
Inventario	8	5.744.793,36	2.327.027,48	3.417.765,88
Otros Activos Corrientes	9	3.144,76	3.144,76	0,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		8.277.487,22	4.872.121,06	3.405.366,16
ACTIVO FIJO				
Propiedad, Planta y Equipo	10	597.276,13	532.106,14	65.169,99
(-)Depreciación Acumulada de Activo Fijo		-241.815,96	-211.755,58	-30.060,38
TOTAL ACTIVO FIJO		355.460,17	320.350,56	35.109,61
TOTAL DE ACTIVO		8.632.947,39	5.192.471,62	3.440.475,77
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por pagar	11	1.256.313,90	1.237.763,29	18.550,61
Obligaciones Financieras	12	3.319.203,76	1.910.305,00	1.408.898,76
Obligaciones tributarias por pagar	13	59.737,42	4.129,46	55.607,96
Obligaciones IR por Pagar		0,00	42.377,17	-42.377,17
Obligaciones con el IESS	14	17.930,02	2.167,49	15.762,53
Obligaciones con Empleados	15	23.548,41	39.035,87	-15.487,46
TOTAL PASIVO CORRIENTE		4.676.733,51	3.235.778,28	1.440.955,23
PASIVO DIFERIDO				
Anticipos de Clientes	16	3.359.343,61	1.354.864,45	2.004.479,16
TOTAL PASIVO DIFERIDO		3.359.343,61	1.354.864,45	2.004.479,16
TOTAL DE PASIVO		8.036.077,12	4.590.642,73	3.445.434,39
PATRIMONIO				
Capital social	17	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		515.150,56	422.749,55	92.401,01
Utilidad y/o Pérdida del Ejercicio		-4.958,61	92.401,01	-97.359,62
TOTAL DE PATRIMONIO		596.870,27	601.828,88	-4.958,61
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		8.632.947,39	5.192.471,61	3.440.475,78

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>VARIACIÓN</u>
VENTAS NETAS	336.066,18	3.054.845,28	-2.718.779,10
(-) COSTO DE VENTA	246.107,47	2.677.880,06	-2.431.772,59
	89.958,71	376.965,22	-287.006,51
(-) Gasto de Administración y Ventas			
Gasto Administrativo	101.843,65	225.700,77	-123.857,12
Gasto de Venta	0,00	3.323,20	-3.323,20
	101.843,65	229.023,97	-127.180,32
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES			
Rendimiento Financiero	346,99	3.630,57	-3.283,58
Otras Rentas	53.248,13	176.489,08	-123.240,95
	53.595,12	180.119,65	-126.524,53
(-) OTROS GASTOS NO OPERACIONALES			
Gasto Financiero	0,00	130.986,74	-130.986,74
Otros Gastos	44.466,00	38.511,59	5.954,41
	44.466,00	169.498,33	-125.032,33
UTILIDAD Y/O DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	-2.755,82	158.562,57	-161.318,39
15% TRABAJADORES	0,00	23.784,39	-23.784,39
UTILIDAD DESPUES DE PARTICIPACION	-2.755,82	134.778,18	-137.534,00
UTILIDAD GRAVABLE	8.811,17	169.508,66	-160.697,49
25% IMPUESTO RENTA	2.202,79	42.377,17	-40.174,37
UTILIDAD Y/O PERDIDA DEL EJERCICIO	-4.958,61	92.401,02	-97.359,63

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008
(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 y/o Pérdida del Ejercicio</u>	<u>Totales</u>
Saldo al 1 de Enero 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>330.862,43</u>	<u>91.887,11</u>	<u>509.427,86</u>
Transferencia Utidad no Distribuida						91.887,12	(91.887,12)	0,00
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>92.401,01</u>	<u>601.828,88</u>
Transferencia Utidad no Distribuida						92.401,01	-92.401,01	0,00
Pérdida del Ejercicio							-4.958,61	(4.958,61)
Saldo al 31 de Diciembre 2008	<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>515.150,56</u>	<u>(4.958,61)</u>	<u>596.870,27</u>

CUADRO # 6

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

	2008
Efectivo proveniente de actividades de operación	
Aumento en Utilidad Neta	-97.359,62
Ajustes para conciliar la Utilidad Neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Aumento en Depreciación	30.060,38
Cambios en Activos y Pasivos de Operación	
Aumento en Cuentas por Cobrar	-171.437,40
Aumento en Otras Cuentas por Cobrar	-89.689,83
Aumento en Impuestos Retenidos	-17.859,93
Disminución en Inventarios	-3.417.765,88
Aumento en Cuentas por Pagar	18.550,61
Aumento en Obligaciones Financieras	1.408.898,76
Disminución en Obligaciones Tributarias por pagar	55.607,96
Aumento en Obligaciones IR por Pagar	-42.377,17
Aumento en Obligaciones con el IEES	15.762,53
Aumento en Obligaciones con Empleados	-15.487,46
Aumento en Anticipos de Clientes	2.004.479,16
	<hr/>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	-318.617,89
Efectivo utilizado por actividades de inversión:	
Aumento de activos fijos	-65.169,99
	<hr/>
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión	-65.169,99
Efectivo provisto por actividades de financiamiento:	
Aumento de Patrimonio	92.401,01
	<hr/>
Efectivo provisto por actividades de financiamiento	92.401,01
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo	-291.386,87
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	648.991,42
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	357.604,55
	<hr/> <hr/>

CONSTRUCTORA COVIGON C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

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. CAJA - BANCOS

Al 31 de Diciembre del 2008, el saldo de la cuenta Caja - Bancos es el siguiente:

Caja	24.410,67
------	-----------

BANCOS

Pacific National Bank	3.287,29
-----------------------	----------

Banco Bolivariano	33.491,20
-------------------	-----------

Lloyds Bank TSB	<u>27.024,23</u>
-----------------	------------------

Suman	<u>63.802,72</u>
--------------	------------------

TOTAL CAJA - BANCOS	<u><u>88.213,39</u></u>
----------------------------	-------------------------

4. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de Diciembre del 2008, el saldo de la cuenta Inversiones Temporales es el siguiente:

2008

Inversiones Varias (Acciones INCAR)	<u>269.391,15</u>
-------------------------------------	-------------------

TOTAL	<u><u>269.391,15</u></u>
--------------	--------------------------

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2008, el saldo en las cuentas por cobrar que mantiene la compañía es el siguiente:

CLIENTES NO RELACIONADOS

Marriot	1.277,66
I. Municipalidad del Cantón Salinas	34.772,48
Menores Sánchez	3.320,00
Cientes Altos del Río	645.511,27
Cientes L&R	375.546,20
Coheco	76.992,00
Decorplantas	9.622,76
Dolca S.A.	3.505,65
Emelgur	12.280,09
Equinsa Equipos e Insumos S.A.	21.600,00
Instalasa	46.239,62
Maestro Gómez	5.074,38
Hidromax	11.834,82
Hormigones Hércules	14.891,02
Hormipisos	8.044,78
Lecaro Nath José Rafael	20.000,00
Madetec S.A.	68.268,94
Manzano Vela Jorge	11.506,15
Protelmec	109.738,06
Joel Menoscal	12.542,75
Bonilla Vallejo Luis Gerardo	102.201,74
Ajuste de Clientes año 2005	90.309,97
Varios Deudores	<u>190.190,07</u>

TOTAL CUENTAS POR COBRAR 1.875.270,41

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de Diciembre del 2008, se registran los saldos en Otras cuentas por cobrar:

OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS

Miracema	12.259,84
Incar	760,88
Anuntrial	<u>176,89</u>
Suman	13.197,61

OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS

Adm. Álamos	13.406,15
Supervip	11.385,42
Adm. Carolina	2.914,22
Mateocorp s.a.	38.574,78
Brisamar/Imoconsa	3.159,90
Maspoms (punta dorada)	11.231,23
Habi-montañita	3.379,52
Cuentas por cobrar empleados	1.630,89
Anticipo a terceros	102.983,69
Virgilio Gonzenbach	40.344,51
Anticipo quincena	25,00
Soriano Jhonny	66,64
Fienco Felicísimo	16.222,51
Arriaga Alejandro	60,00
Murillo Rodríguez Omar	250,00
Pazmiño Juan Pablo	2.332,19
García Boya Walter	332,00
Ramírez Darwin	1.755,20
Laje Andrés	33,35
Torres Triviño Hugo	<u>10,00</u>
Suman	<u>250.097,20</u>
TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR	<u>263.294,81</u>

7. IMPUESTOS RETENIDOS

Al 31 de Diciembre del 2008, el saldo en la cuenta impuestos retenidos es el siguiente:

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

	<u>2008</u>
Retenciones en la Fuente (Año 2008)	1.950,75
Anticipo Impuesto a la Renta	<u>31.428,59</u>
TOTAL	<u>33.379,34</u>

8. INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre del 2008, el saldo de la cuenta Inventarios es le siguiente:

Costos de Contratos no Completados**2008**

↓ Costos San Marino	81.143,81
↓ Costos San Martino 1	29.743,39
↓ Costos Parques del Río	33.745,11
↓ Costos Obras Varias	14.321,17
↓ Costos San Martín	31.792,98
↓ Costos Carolina	781.851,13
↓ Costos Terminal	4.547,66
↓ Costos Fideicomiso "L & R"	2.320.968,01
↓ Costos Vindo-Bona	2.254,67
↓ Costos Altos de Daule	2.443.249,43
↓ Costos Carpetex	1.176,00

TOTAL**5.744.793,36****9. OTROS ACTIVOS CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre del 2008, 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**3.144,76****10.- ACTIVO FIJO**

Al 31 de Diciembre del 2008, el movimiento que registra esta cuenta es el siguiente:

	Saldos al 31/12/2007	Adiciones y/o Retiros	Saldos al 31/12/2008
Terrenos	73.790,54	0,00	73.790,54
Edificios y Construcciones	210.178,76	0,00	210.178,76
Maquinarias y Equipos	109.465,82	59.740,96	169.206,78
Muebles y Enseres	29.460,38	1.093,84	30.554,22
Equipos de Computación	31.984,35	4.335,20	36.319,55
Vehículos	77.226,29	0,00	77.226,29
Total costo de adquisición	532.106,14	65.170,00	597.276,14
Menos-Depreciación acumulada	-211.755,58	-30.060,38	-241.815,96
Total propiedades, planta y Equipo, neto	320.350,56	35.109,62	355.460,18

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2008, el saldo en cuentas por pagar es el siguiente:

Arosemena Benítez Roger	19,43
Acosta Lourdes	117,25
Borja Calderón Arturo	111,62
Cyme S.A.	23.482,74
Duarte Gilbert Xavier	170,56
Emelgur	0,23
García Aguirre Francisco	-2.863,68
García Baquerizo José	4.620,00
Hernández Cevallos Guillermo	71,57
Hidromax	281,94
Hormigones Hércules	16.367,56
J. Sandoval S.A.	39,53
Mercaper	499,50
Morales Cabrera Rosa	-15,45
Multas	180,58
Murillo Rodríguez	1,47
Orellana Luis	792,30
Precedi	4.361,82
Rodríguez Medina Milton	1.800,00
Constructora Requivial	18.149,34
Diners Club	4.127,77
IVA Cobrado	564,05
Cuentas por pagar varios	1.179.701,87
Depósito en Garantía	3.327,68
Préstamos a Accionistas	<u>404,22</u>
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	<u><u>1.256.313,90</u></u>

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre del 2008, las obligaciones financieras que mantiene la compañía se resumen de la siguiente manera:

Sobregiro bancario	132.115,86
Lloys TSB (1)	1.220.000,00
Intereses por Pagar Lloyds Bank	96.380,00
Pacífico	1.200.000,00
Intereses por Pagar Pacífico	5.147,77
Pichincha	660.000,00
Intereses por Pagar Pichincha	<u>5.560,13</u>
TOTAL	<u><u>3.319.203,76</u></u>

(1) La Obligación por Pagar con Lloyds Bank corresponde a los siguientes préstamos:

- **\$320.000,00**; a 12 meses plazo con una tasa de interés fija del 7%, el cual se renovó en marzo del 2008, teniendo como fecha de vencimiento 31 de marzo del 2009.
- **\$900.000,00**; a 12 meses plazo con una tasa de interés fija del 7%, el cual se renovó en marzo del 2008, teniendo como fecha de vencimiento 31 de marzo del 2009.

Cabe indicar que dichas renovaciones se encuentran registradas en el Banco Central del Ecuador.

13. OBLIGACIONES TRIBUTARIAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2008, el saldo de las Obligaciones Tributarias por Pagar es el siguiente:

Impuesto Retenido en la Fuente	11.078,51
Retenciones de IVA	44.300,59
Retenciones en Relación de Dependencia	4.358,32
TOTAL	<u><u>59.737,42</u></u>

14. OBLIGACIONES CON EL IESS

Al 31 de Diciembre del 2008, las obligaciones que la compañía mantiene con el IESS son las siguientes:

Aporte Individual	6.390,86
Aporte Patronal	8.306,03
Fondo de Reserva	3.233,13
TOTAL	<u><u>17.930,02</u></u>

15. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS

Al 31 de Diciembre del 2008, el saldo en la cuenta Obligaciones con Empleados es el siguiente:

Provisión Décimo Cuarto Sueldo	4.234,45
Provisión Fondo de Reserva	10.333,21
Provisión Vacaciones	7.279,22
Provisión Décimo Tercer Sueldo	1.701,53
TOTAL	<u><u>23.548,41</u></u>

16. ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de Diciembre del 2008, el saldo de la cuenta Anticipo a Cliente es el siguiente:

Anticipo de Clientes	3'329.957,81
Anticipo de Clientes por Adicionales	1.374,43
Anticipo Adicional (Carolina)	500,00
Anticipo Adicionales (Altos del Río)	16.001,37
Anticipo Adicionales (T. Marina)	11.510,00
TOTAL	3'359.343,61

17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2008, 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%

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 2008.

Cabe indicar que la compañía no está obligada a realizar el cálculo de la reserva legal para el año 2008, 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 sí 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.