

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

NUMERO DEL REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES

1391747268001

DOMICILIO TRIBUTARIO

MANTA

NOMBRE Y NUMERO DE CEDULA DE
CIUDADANIA DEL REPRESENTANTE LEGAL

SANCHEZ MIÑO ANDRES RAMIRO
C.C.1705111761

NOMBRE Y NUMERO DE REGISTRO UNICO
DE CONTRIBUYENTES DEL CONTADOR

VIVIANA C. VINCES ESTRADA
C.C. 1309903431001

INFORME DE AUDITORIA

A LOS ACCIONISTAS Y JUNTA DE DIRECTORES DE LA COMPAÑÍA KONSTRUIRSA S.A.

Informe sobre los Estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A. (una compañía ecuatoriana) que comprenden el Balance General al 31 de Diciembre del año 2012 y los correspondientes estado de resultados, estado de cambios del patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas.

Responsabilidad de los Administradores por los Estados Financieros.-

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye, la implementación y mantenimiento de controles internos los mismos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contienen errores importantes causados; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Estos estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Estas bases de preparación son para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y por consiguiente incluyo aquellas pruebas de los libros y documentos de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Con respecto del cumplimiento por parte de la Compañía, como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, las normas tributarias son también responsabilidad de la gerencia de la compañía, efectuamos pruebas del cumplimiento de las obligaciones tributarias. Los resultados de nuestro examen no revelan situaciones en las transacciones examinadas que en esta opinión se puedan considerar incumplimiento de las obligaciones de la Compañía INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A. como agente de retención y percepción del impuesto la renta en el periodo analizado.

En nuestra opinión y basados en nuestros exámenes, los estados financieros examinados adjuntos presentan razonablemente la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A. al 31 de diciembre del año 2012, y los resultados de las operaciones y los cambios en el patrimonio de los accionistas por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.

ESCUDERO & ASOCIADOS,
AUDITORES EXTERNOS S.A.
REG. SC-RNAE-611

Guayaquil, Abril 30 del 2013



Eco. Virgilio Escudero O.
Auditor-Socio

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

**BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012
(Moneda dólares)**

A C T I V O S

CORRIENTES

Caja Bancos	5.962,79
Cuentas y Doc. Por Cobrar	98.850,32
Inventarios	15.333,84
Costos de construccion	231.647,67
Total de Activos Corrientes	<u>351.794,62</u>
propiedad planta y equipo	18.559,20
gastos diferidos	289,98
Total de Activos	<u><u>370.643,80</u></u>

P A S I V O S

CORRIENTE

Cuentas y Doc. Por Pagar	606.656,07
Anticipo de Clientes	176.660,00
Total Pasivos	<u><u>783.316,07</u></u>

PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

Capital Social Suscrito	800,00
Resultados Anteriores	(94.618,01)
Resultado a Diciembre 31/12	(318.854,26)
Total Patrimonio	<u>(412.672,27)</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u><u>370.643,80</u></u>

(Ver notas a estados financieros)

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012
(Expresado en dólares)**

INGRESOS POR

Ventas Netas	1.737.910,00
Otros Ingresos	18.096,00
Total Ingresos	<u>1.756.006,00</u>

EGRESOS

Costo de Ventas	1.886.454,94
Gastos Administrativos	126.233,32
Gastos de Ventas	57.886,01
Gastos Financieros	4.285,99
Total Egresos	<u>2.074.860,26</u>

Utilidad antes de Impuesto a la Renta	<u><u>(318.854,26)</u></u>
--	----------------------------

(Ver notas a estados financieros)

KONSTRUIRSA S.A.
Estado de Cambio en el Patrimonio de los Socios
Por el Año terminado al 31 de Diciembre del 2012

	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ANTERIORES	AJUSTE DE CONVERSION	RESULT. Dic. 31/2012	TOTAL
Saldo Dic 31/2011	800,00	(34.675,06)		165.230,05	131.354,99
Ajuste Costo Activos			(225.173,00)		(225.173,00)
Utilidad a Dic 31/2012				(318.854,26)	(318.854,26)
SUMAN	800,00	(34.675,06)	(225.173,00)	(153.624,21)	(412.672,27)
	=====	=====	=====	=====	=====

(Ver Notas a Estados Financieros)

INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012

OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía KONSTRUIRSA, es una Compañía Ecuatoriana constituida de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador el dieciocho de Octubre del año dos mil siete, inscrita en el Registro Mercantil el 5 de Noviembre del año dos mil siete, ante el Notario Publico Cuarto del Cantón Manta, Doctor SIMON ZAMBRANO VINCES cuyo objetivo principal es la DE Compra Venta y Administración de Bienes Inmuebles, además la Compañía podrá dedicarse a la compra , administración, marketing y venta de propiedades; a la compraventa de toda clase de vehículos, equipos de telecomunicación y afines; a la prestación de servicios de asesora y asistencia profesional a las empresas en los ámbitos de educación, procesos productivos, marketing, administrativos, sistemas de calidad, gestión ambiental, campo industrial, procesos de importación, exportación y verificación, sistemas de salud, seguridad, prevención y protección, gestión empresarial en todas sus fases y mas actividades relacionadas conexamente; podrá celebrar toda clase de actos o contratos con personas naturales o jurídicas, sean empresas comerciales, industriales o de servicios nacionales o extranjeros, adquiriendo de igual forma tecnología diversa así como la importación y exportación, comercialización, distribución y representación de sistemas informáticos o computacionales; La prestación de servicios de asesoramiento profesional para la dirección y manejo de empresas en los aspectos gerenciales, administración, contable, informática, recursos humanos; A la importación, exportación, compraventa, producción, comercialización, distribución, representación por cuenta propia o a través de terceros de toda clase de productos, artículos, insumos, materias primas, bienes, partes, piezas, repuestos, maquinarias y equipos de consumo y capital; Podrá actuar como comisionista, mandante, mandataria, agente y representante de personas y/o jurídicas; A la importación y exportación de vehículos, herramientas, maquinarias y materiales afines a la producción, y al adiestramiento en ramas afines tales como la inmobiliaria; se dedicara a la prestación de servicios, asesoramiento e implementación de sistemas en las areas de turismo, medio ambiente y sus afines, así como en las deportivas, medicas, recursos humanos, mercados. Marketing, telefonía, correo electrónico; podrá desarrollar servicios y ejecutar proyectos de turismo y educación bilingüe, también para la ejecución del objeto social, la Sociedad puede realizar toda clase de actos civiles, mercantiles, comerciales, industriales o servicios no prohibidos por las Leyes como por ejemplo: Celebrar contratos de Joint venture y participar en actividades de consorcio o actividades con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, para la ejecución de ciertas actividades; adquirir participaciones o promover la constitución de nuevas compañías hasta donde la Ley lo permita; actuar como mandante o mandatario de personas naturales y/o jurídicas a través del representante legal; ejercer la representación legal de compañías nacionales o extranjeras de cuerdo al objeto social de estas; abrir toda clase de cuentas ya sean bancarias o comerciales.

RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MAS SIGNIFICATIVOS.-

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, autorizadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas el objetivo de estas normas es definir el tratamiento contable para este fin, y están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de los estados financieros.

ACTIVOS FIJOS.-

Los activos fijos de la empresa, que lo conforman activos no monetarios, están constituidos por equipos, muebles y enseres y otros, los mismos que están registrados al costo de adquisición.

Estos activos fijos se encuentran depreciados por el método de línea recta y basados en la vida útil estimada para estos activos y que de acuerdo a la ley los porcentajes anuales de depreciación son:

Muebles y Enseres	10%
Equipo de Computación	33%

ACTIVIDAD OPERACIONAL.-

La Compañía INMOBILIARIA KONSTRUIRSA S.A. como actividad principal es la de promotor inmobiliario que comercializa viviendas construidas en especial del proyecto ciudad jardín.

La utilidad bruta en el estado de resultado está determinada por el método de ventas de casas terminadas, esto es que a medida que se van vendiendo cada una de las obras contratadas, estas se transfieren al estado de perdidas y ganancias, de igual manera con los costos que incurren en cada una de las obras que se terminan, esto es para determinar la utilidad o pérdida de las obras terminadas.

Los gastos administrativos, generales, financieros y operacionales son liquidados al final de cada ejercicio contable y luego de esto se determinarán la utilidad, para el calculo de de la participación de los trabajadores y del impuesto a la renta.

PROPIEDADES: .-

Las propiedades están registradas el precio de costo por adquisición, menos la correspondiente depreciación, todo esto de acuerdo a expresas disposiciones de la Superintendencia de Compañías y del Servicio de Rentas Internas.

La Depreciación de los activos fijos se la ha realizado con cargo a las operaciones del año, utilizando el método de línea recta, de acuerdo también con las disposiciones legales en vigencia, informamos que como parte del examen de los estados financieros adjuntos, los auditores independientes revisaron la depreciación de los activos fijos en sus efectos más importantes.

El movimiento de la cuenta propiedades durante el ejercicio económico del año 2012 y los saldos al 31 de Diciembre consisten en:

(Expresado en dólares)

	Saldos Saldos 31/12/2012
PROPIEDADES	
Muebles y Enceres	12.983,09
Equipos de oficina	2.165,01
Caseta Metálica	20.400,00
Total Costos de Adquisición	<u>35.548,10</u>
(-) Dep. Acumulada	(16.988,90)
TOTAL PROPIEDADES, NETO	<u><u>18.559,20</u></u>

CAJA Y BANCOS.-

Al cierre del ejercicio económico, Diciembre 31 del 2012, se registro los valores disponibles que la compañía posee en caja y bancos para el desenvolvimiento de sus actividades, los mismos que se desglosan de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Caja Chica Geanine Pinargote	100,00
Caja Chica Freddy Alarcon	200,00
Bancos Locales	5.462,79
Cuenta Integración de Capital	200,00
Suman	<u><u>5.962,79</u></u>

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al cierre del ejercicio económico en esta cuenta se han registrado valores por cobrar a clientes de la Compañía, los mismos que se desglosan de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Clientes

Conservigesa	13.453,88
Juan Delgado Zambrano	936,72
Antonio Lucio	500,00
Total Clientes	<u>14.890,60</u>

Partes Relacionadas

Esteban Sánchez	20.432,00
Conservigesa	360,00
Total relacionadas	<u>20.792,00</u>

Otras cuentas por Cobrar

Karina Antón López	10.555,13
Patricia Delgado	2.605,62
Tyrone Tarabo	1.894,56
Maritza Ruperti	1.576,54
Otros	1.593,96
Total otras cuentas por cobrar	<u>18.225,81</u>

INVENTARIOS

Al cierre del ejercicio económico esta cuenta registra los solares que la compañía posee para ser comercializados los mismos que a continuación se detallan:

(Expresado en dólares)

Lotes Mz. C	1.527,00
Lotes Mz. D	1.527,01
Lotes Mz. I	1.781,49
Lotes Mz. J	1.526,99
Lotes Mz. L	1.678,07
Lotes Mz. M	7.293,28
Total Inventarios	<u>15.333,84</u>

COSTO DE CONSTRUCCION.-

Al cierre del ejercicio económico, diciembre 31 del 2012, en esta cuenta se han registrado valores de la inversión en la obra de construcción y valores anticipados por materiales varios, la misma que tienen un saldo de \$ 226.231.92 y que deberá ser liquidado a la terminación de la obra en el estado de pérdidas y ganancias.

GASTOS DIFERIDOS.-

Esta cuenta se desglosa de la siguiente manera al 31 de diciembre del 2012:

(Expresado en dólares)

Seguros contra incendios y robos	15.692,21
Licencia para Software	4.032,00
(-) Amortización	(19.434,23)
Total Gastos Diferidos	<u>289,98</u>

CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de Diciembre del año 2012, esta cuenta se desglosa de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

La Esmeraldas	4.067,78
Direccion Empresarial S.A.	1.527,23
Delgado Bello Vicente Oswaldo	850,11
Delgado Alvia Ramon Jairo	483,62
Otros	816,39
Total Proveedores	<u>7.745,13</u>

CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del año 2012 esta cuenta se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Inmofresh S.A.	452.120,26
Conservigesa	111.460,87
Total Compañias Relacionadas	<u>563.581,13</u>

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del año 2012 esta cuenta está formada por valores a devolver a varios ex clientes y se descompone de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Ex Clientes	26.551,03
Clientes por Adiciones	65,00
Otras Cuentas por Pagar	1.660,57
Impuestos por Pagar	607,77
Participación Trabajadores	1.521,18
Sueldos Por Pagar	4.924,26
Total cuentas por pagar otros	<u><u>35.329,81</u></u>

ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta esta compuesta por los valores anticipados por los clientes varios que reservan solares y/o viviendas en las diferentes etapas o conjuntos y que al cierre del ejercicio económico, se descomponen de la siguiente manera:

(Expresado en dólares)

Conjunto D	23.860,00
Conjunto I	22.660,00
Conjunto J	25.590,00
Conjunto L	25.900,00
Conjunto M	78.650,00
Total Anticipo a Clientes	<u><u>176.660,00</u></u>

RESERVA LEGAL.-

La Ley de Compañías en el Ecuador establece un incremento no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la Compañía, dicha reserva no esta sujeta a distribución alguna excepto en caso de liquidación de la Empresa, pero también puede ser capitalizada, o ser utilizada en caso de perdidas.

CAPITAL SOCIAL.-

El Capital Social de la Compañía esta compuesto de la siguiente forma:

Capital Social Suscrito y Pagado:

El Capital Social Suscrito y Pagado esta representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, y sus accionistas son los siguientes:

(Expresado en dólares)

Conservigesa S.A.	792,00
Edgar Santos Cevallos	8,00
Total Capital Social	<u>800,00</u>

IMPUESTO A LA RENTA

Para el cálculo del Impuesto a la Renta del año terminado al 31 de Diciembre del año 2012, la compañía utilizo la tasa del 23% sobre la utilidad, después de liquidar la participación de los trabajadores.

VENTAS.-

VILLAS	
Conjunto C	115.052,00
Conjunto D	61.800,00
Conjunto E	149.860,00
Conjunto F	265.860,00
Conjunto G	53.640,00
Conjunto H	27.320,00
Conjunto I	54.510,00
Conjunto J	59.800,00
Conjunto K	202.450,00
Conjunto L	288.564,00
Conjunto M	459.054,00
Total de Ventas	<u>1.737.910,00</u>