

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

AÑO 2012

PROCONSTRU 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 PROCONSTRU CIA. LTDA.

1. Hemos auditado el Balance de situación financiera de PROCONSTRU CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2012 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 auditoria 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. En este ejercicio, la empresa no tiene ventas, por tanto no hay ingresos ni estado de resultados.
5. En nuestra opinión los mencionados estados financieros presentan razonable la situación financiera de PROCONSTRU CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2012 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 14 del 2013.


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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DEL 2012

ACTIVO	NOTAS	2012	2011
DISPONIBLE			
Fondo Rotativo	3	500,00	500,00
Bancos	4	4.002,51	500,00
		<u>4.502,51</u>	<u>1.000,00</u>
EXIGIBLE			
Clientes	5	2.502,79	
Cuentas por cobrar	6	356.042,40	406.085,41
Anticipo a proveedores	7	8.870,91	10.923,88
Anticipo a contratistas	8	5.684,66	5.684,66
Préstamos al personal	11	16.378,91	610,61
	9	<u>389.479,67</u>	<u>423.304,56</u>
REALIZABLE			
Departamentos			
Terrenos		2.143.725,00	302.477,19
Construcciones en curso		3.021.746,91	1.950.430,93
Materia prima			160.502,81
		<u>5.165.471,91</u>	<u>2.413.410,93</u>
PAGOS ANTICIPADOS			
Impuestos anticipados	10	12.505,33	171.805,16
Depósitos en garantía			536,97
		<u>12.505,33</u>	<u>172.342,13</u>
ACTIVO CORRIENTE		5.571.959,42	3.010.057,62
ACTIVO FIJO			
Vehículos	12	89.276,79	89.276,79
Muebles y enseres		37.357,50	37.357,50
Equipo de oficina		3.599,84	3.599,84
		<u>130.234,13</u>	<u>130.234,13</u>
DEPRECIACIONES		(46.421,03)	(19.894,19)
		<u>83.813,10</u>	<u>110.339,94</u>
TOTAL DEL ACTIVO		5.655.772,52	3.120.397,56

PASIVO	NOTAS	2012	2011
EXIGIBLE CORTO PLAZO			
Bancos	13	43,04	106.855,96
Préstamo de socios	14	1.572.028,99	1.769.646,52
Anticipo de clientes	15	71.000,00	166.763,90
Cuentas por pagar	16	343.643,19	403.220,99
Proveedores	17	538.634,68	396.184,58
Impuestos Retenidos	18	291,85	2.228,52
Aportes al I.E.S.S.	19	2.532,84	2.046,18
Préstamos del I.E.S.S.		21,02	
12% I.V.A. retenido		78,00	2.520,00
Provisión para cargas laborales	20	10.924,74	4.562,41
Sueldos por pagar			3.728,13
		<u>2.539.198,35</u>	<u>2.857.757,19</u>
EXIGIBLE LARGO PLAZO			
Documentos por pagar	21	775.729,10	262.140,37
Anticipo de clientes	22	499.097,26	
		<u>1.274.826,36</u>	<u>262.140,37</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital social	23	500,00	500,00
Reserva por revalorización	24	1.841.247,81	
		<u>1.841.747,81</u>	<u>500,00</u>
PASIVO Y PATRIMONIO		5.655.772,52	3.120.397,56

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
A DICIEMBRE 31 DEL 2012**

	2012	2011
CAPITAL PARTICIPACIONES		
Saldo al inicio y al final del periodo	500,00	500,00
RESERVA POR REVALORIZACION		
Por ajuste del activo al NIIF	<u>1.841.247,81</u>	<u> </u>
	1.841.747,81	500,00

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	2012
FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO	
Reserva por revalorización	1.841.247,81
Depreciaciones	26.526,84
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Exigible	50.026,47
Realizable	(2.752.060,98)
Pagos anticipados	143.635,22
FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN	(690.624,64)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Exigible a corto plazo	(318.558,84)
Exigible a largo plazo	1.012.685,99
	694.127,15
CAJA DISPONIBLE AL FINAL	3.502,51
EXPLICADO EN:	
Caja y Bancos al final	4.502,51
Caja y Bancos al inicio	1.000,00
	3.502,51

PROCONSTRU CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA.

PROCONSTRU CIA. LTDA.CIA. LTDA. fue constituida en la ciudad de Cuenca, capital de la provincia del Azuay, el 26 agosto del año 2000, ante el Dr. Eduardo Palacios Muñoz, Notario Público Noveno de este cantón, su actividad está dedicada a la compra, construcción, arrendamiento, permuta y administración de bienes inmuebles, así como a toda actividad relacionada. La compañía tendrá la duración de 30 años contados 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 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 se registran a su costo de adquisición, modificado por los ajustes determinados por las NIIF.

Terrenos	2.143.725,00
Construcciones en curso	<u>3.021.746,91</u>
	5.165.471,91

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.

E este periodo la empresa no ha tenido ingresos ni ventas, por este motivo no hay utilidades.

3. FONDO ROTATIVO.

Disponible para atender gatos pequeños e inmediatos. \$ 5.000,00

3. BANCOS.

Disponible en las siguientes cuentas bancarias:

Banco Pchincha	500,00
Banco Internacional	2.358,21
Banco Internacional - ahorros	<u>1.144,30</u>
	4.002,51

5. CLIENTES.

Saldo de cartera de clientes por ventas a crédito \$ 2.502,79

6. CUENTAS POR COBRAR.

Valores a cobrar a los siguientes deudores:

Covicor	225.000,00
Otras cuentas	11.667,75
V&C Construto	1.161,48
Coviproyectos	<u>118.213,17</u>
	356.042,40

7. ANTICIPO A PROVEEDORES

Los siguientes anticipos:

Burgues	127.385,35
El Hierro	63.850,20
Encofrados Mejía	38.690,00
Duramas	117.476,80
Importadora Vega	52.967,20
Acería del Ecuador	52.227,43
Loja José	31.855,00
Calle Oscar	24.986,70
Morocho Hernán	<u>29.196,00</u>
	538.634,68

8. ANTICIPO A CONTRATISTAS.

Los siguientes anticipos:

Jaime Delgado	2.127,90
Burgues	<u>3.556,76</u>
	5.684,66

9. INVENTARIOS.

Los han registrado al precio de adquisición, en lo que respecta a terrenos consta revalorizado para ajustarse al NIIF.

Terrenos	2.143.725,00
Construcciones en curso	<u>3.021.746,91</u>
	5.165.471,91

10. IMPUESTOS ANTICIPADOS.

Impuestos que serán compensados cuando se declare el Impuesto a la Renta \$12.505,33

11. PRESTAMO AL PERSONAL

Préstamos ofrecidos a:

Cela Lazo Gerónimo	481,41
Chamba Chamba Miguel	481,41
Chuquin Andrade Marco	481,41
Chuva Pesantes Marco	481,41
Criollo Guarango Modesto	481,41
Culqui Caisabanda Fredi	481,41
Dominguez Peñafiel Mario	481,41
Guinanzaca Quizhpe Marco	481,41
Leo Leon Juan	481,40
Lituma Zhinin Julio	481,40
Lupercio Pugo Luis Gustavo	481,40
Morocho Lutuma Leonardo	481,40
Nugra Minchala Angel	481,40
Nugra Nugra Manuel	481,40
Pugo Jimbo María Rosa	481,40
Rodriguez Vega Victor	481,40
Songro Illescas Cristian	481,40
Yunga Palacios Carlos	481,40
Yunga Pintado Reinaldo	481,40
Zambrano Sánchez Wilmer	481,40
Tipán Patricio	481,40
Quiligana Chugcho Luis	481,40
Leon Leon Marco	481,40
Molrocho Poluchi Patricio	481,40
Moreno Cabrera Segundo	481,40
Loja Chuqui José	481,40
Pintado Quichimbo Juan	481,40
Mayaguari Lojano Jaime	481,40
Naula Mora Alexander Javier	481,40
Quito Panza Edgar	481,40
Uyaguari Sasaguay Jorge	481,40
Misacango Leon Milton Enrique	481,40
Ayala Asanza Efren Hugo	481,40
Lorena Delgado	177,33
Préstamos A.E.	315,30
	<hr/>
	16.378,91

12. ACTIVO FIJO.

El Activo Fijo está registrado al corto de adquisición, y no hay ingresos en este periodo:

	SALDO A DIC.31-12	DEPREC ACUM	VALOR ACTUAL
Vehículos	89.276,79	44.533,89	44.742,90
Muebles y enseres	37.357,50	622,63	36.734,87
Equipo de oficina	<u>3.599,84</u>	<u>1.264,51</u>	<u>2.335,33</u>
	130.234,13	46.421,03	83.813,10

13. BANCOS

Sobregiro en la siguiente cuenta:

Banco de Guayaquil: \$ 43,04

14. PRESTAMO DE SOCIOS

Préstamo del Arq. Pablo Vintimilla \$ 1.572.028,99

15. ANTICIPO DE CLIENTES.

Anticipo de Modesto Casajoana \$ 71.000,00

16. CUENTAS POR PAGAR

Las siguientes cuentas pendientes de pago a:

Proyecto Habit	85.246,00
Vinmobi	92.768,73
Costrucovi	161.819,06
Otros	1.806,09
Construvicor	<u>2.003,31</u>
	343.643,19

17. PROVEEDORES

Compras a crédito a corto plazo para la normal actividad de la empresa \$538.643,68

18. IMPUESTOS RETENIDOS.

Impuesto que será declarado y pagado en el próximo mes \$ 291,85

19. APORTES AL I.E.S.S.

Aportes de diciembre pendientes de pago \$ 2.532,84

20. PROVISIÓN PARA CARGAS LABORALES.

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

Décimo tercer sueldo	981,45
Décimo cuarto sueldo	4.265,11
Vacaciones	5.491,82
Fondos de Reserva	<u>186,36</u>
	10.924,74

21. DOCUMENTOS POR PAGAR.

Préstamo del Banco Internacional \$ 775.729,10

Pagaderos trimestralmente, capital más intereses \$ 96.376,08. El crédito fue otorgado el 20 de marzo del 2012 y vence el 5 de marzo del 2015 a una tasa de interés del 9,83%.

22. ANTICIPO DE CLIENTES

Varios anticipos recibidos de clientes \$ 499.097,26

23. CAPITAL SOCIAL.

El capital de la compañía es de \$ 500,00 dividido en 500 participaciones de \$ 1,00 cada una, los socios son los siguientes:

	VALOR	PARTICIP	PORCENTAJE
Arq. Pablo Vintimilla	499,00	499	99,80%
Sra. Rebeca Serrano	<u>1,00</u>	<u>1</u>	<u>0,20%</u>
	500,00	500	100,00%

24. RESERVA POR REVALORIZACION.

Revalorización del terreno, ajustándose al NIIF \$ 1.841.247,81

25. TENDENCIAS E INDICES

Separadamente en hoja adjunta se presenta este informe.

26. 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.

27. 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.

28. RESULTADOS.

La empresa, en este periodo no ha tenido ingresos por ventas, por consiguiente no hay el estado de resultados.

29. EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre del 2012 (fecha de cierre del ejercicio) y la fecha de preparación de este informe (junio 14 del 2013) 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 2012

PROCONSTRU CIA. LTDA.

ACTIVO	2012	% Integral	2011	% Integral	% Tendencia
DISPONIBLE	4.502,51	100,0%	1.000,00	100,0%	-77,8%
Fondo rotativo	500,00	11,1%	500,00	50,0%	0,0%
Bancos	4.002,51	88,9%	500,00	50,0%	-87,5%
EXIGIBLE	373.278,09	100,0%	423.304,56	100,0%	13,4%
Clientes	2.502,79	0,7%		0,0%	0,0%
Cuotas por cobrar	356.042,40	95,4%	406.085,41	95,9%	14,1%
Anticipo a proveedores	8.870,91	2,4%	10.923,88	2,6%	23,1%
Anticipo a contratistas	5.684,66	1,5%	5.684,66	1,3%	0,0%
Préstamos al personal	177,33	0,0%	610,61	0,1%	244,3%
REALIZABLE	5.165.471,91	100,0%	2.413.410,93	100,0%	-53,3%
Departamentos					
Terrenos	2.143.725,00	41,5%	302.477,19	12,5%	-83,9%
Construcciones en curso	3.021.746,91	58,5%	1.950.430,93	80,8%	-35,5%
Materia prima		0,0%	160.502,81	6,7%	0,0%
PAGOS ANTICIPADOS	28.706,91	100,0%	172.342,13	100,0%	500,4%
Impuestos anticipados	12.505,33	43,6%	171.805,16	99,7%	1273,9%
Préstamo empresa U	15.886,28	55,3%	536,97	0,3%	-96,6%
Préstamo empresa AE	315,30	1,1%		0,0%	0,0%
ACTIVO FIJO	130.234,13	100,0%	130.234,13	100,0%	0,0%
Vehículos	89.276,79	2,8%	89.276,79	68,6%	2380,0%
Muebles y enseres	37.357,50	0,0%	37.357,50		0,0%
Equipo de oficina	3.599,84	-35,6%	3.599,84	2,8%	-107,8%
DEPRECIACIONES	-46.421,03	100,0%	-19.894,19	100,0%	-57,1%
TOTAL DEL ACTIVO:	5.655.772,52		3.120.397,56		

PASIVO	2012	% Integral	2011	% Integral	% Tendencia
EXIGIBLE CORTO PLAZO	2.539.198,35	100,0%	2.857.757,19	100,0%	12,5%
Bancos	43,04	0,0%	106.855,96	1656,1%	248171,3%
Préstamo de socios	1.572.028,99	61,9%	1.769.646,52	156,1%	12,6%
Anticipo de clientes	71.000,00	2,8%	166.763,90	377,4%	134,9%
Cuentas por pagar	343.643,19	13,5%	403.220,99	370,8%	17,3%
Proveedores	538.634,68	21,2%	396.184,58	2,1%	-26,4%
Impuestos retenidos	291,85	0,0%	2.228,52	1,9%	663,6%
Aportes al I.E.S.S.	2.532,84	0,1%	2.046,18	0,0%	-19,2%
Préstamos del I.E.S.S.	21,02	0,0%		2,4%	0,0%
12% I.V.A. retenido	78,00	0,0%	2.520,00	4,3%	3130,8%
Provisión para cargas laborales	10.924,74	0,4%	4.562,41	3,5%	-58,2%
Sueldos por pagar		0,0%	3.728,13	0,0%	0,0%
EXIGIBLE A LARGO PLAZO	1.274.826,36	100,0%	262.140,37	100,0%	-79,4%
Documentos por pagar	775.729,10	60,8%	262.140,37	100,0%	-66,2%
Anticipo de clientes	499.097,26	39,2%		0,0%	0,0%
PATRIMONIO NETO	1.841.747,81	100,0%	500,00	100,0%	-100,0%
Capital social	500,00	0,0%	500,00	100,0%	0,0%
Reserva por revalorización	1.841.247,81	100,0%		0,0%	0,0%
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:	5.655.772,52		3.120.397,56		

DIFERENCIA: 0,00 0,00

INDICADORES FINANCIEROS: 2012 2011

RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL:

ACTIVOS/CAPITAL 3,07 6.240,80

RAZON CIRCULANTE:

A.CIRCULANTE/P.CIRCULANTE 2,18 0,99

PRUEBA ACIDA:

EFECCIASXCOBRAR/P.CIRCULANTE 0,15 0,15

RAZON DEUDA A ACTIVO:

P.TOTAL/A.TOTAL 0,67 1,00

RAZON DEUDA CORTO PLAZO:

P.CORTO PLAZO/A.TOTAL 0,45 0,92