



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### **A LA JUNTA DE SOCIOS DE CONSTRUCTORA CONSTRUVICOR CIA. LTDA.**

1. Hemos auditado el Balance de situación financiera de CONSTRUCTORA CONSTRUVICOR 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 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 hasta la fecha.
5. En nuestra opinión los mencionados estados financieros presentan razonable la situación financiera de CONSTRUCTORA CONSTRUVICOR 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
<b>DISPONIBLE</b>			
Caja Chica	3	350,00	350,00
Bancos	4	3.000,00	3.901,62
		<u>3.350,00</u>	<u>4.251,62</u>
<b>EXIGIBLE</b>			
Clientes	5	67.057,21	77.077,81
Cuentas por cobrar	6	580.410,01	916.310,51
Anticipo a contratistas	7	85.482,96	85.482,96
Anticipo a proveedores			404,67
Préstamos al personal			46.768,31
		<u>732.950,18</u>	<u>1.126.044,26</u>
<b>REALIZABLE</b>	8		
Materia prima			229.902,72
Bodegas		1.909,38	1.909,38
Terrenos		1.311.545,00	446.700,00
Construcciones en curso		2.058.050,36	1.184.044,56
		<u>3.371.504,74</u>	<u>1.862.556,66</u>
<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>			
Impuesto a la renta	9	27.510,94	12.541,86
		<u>27.510,94</u>	<u>12.541,86</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>4.135.315,86</b>	<b>3.005.394,40</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>	10		
Maquinaria		142.636,39	142.626,79
Vehículo		265.837,03	215.578,10
Muebles y enseres		56.028,07	56.028,07
Equipo de Computación		49.957,81	49.411,77
Equipo de oficina		22.618,83	22.482,14
		<u>537.078,13</u>	<u>486.126,87</u>
		<u>(414.708,72)</u>	<u>(382.083,62)</u>
<b>DEPRECIACIONES</b>		<b>122.369,41</b>	<b>104.043,25</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>			
Software- marcas-patentes		9.370,51	9.370,51
Gastos de constitución		500,00	500,00
Gastos de anticipados		679.574,78	679.574,78
Depósitos de garantía		2.839,62	2.839,62
Ventas anticipadas		100.000,00	100.000,00
		<u>792.284,91</u>	<u>792.284,91</u>
Amortizaciones		<u>(9.806,21)</u>	<u>(9.594,53)</u>
		<b>782.478,70</b>	<b>782.690,38</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>5.040.163,97</b>	<b>3.892.128,03</b>

<b>PASIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>EXIGIBLE CORTO PLAZO</b>			
Bancos	11	1.104,82	
Préstamo de socios	12	697.807,41	838.817,95
Cuentas por pagar	13	646.307,64	1.115.840,34
Proveedores	14	89.900,61	13.027,34
Impuestos retenidos	15	1.279,78	516,55
Aportes al IESS	16	2.602,03	2.393,75
Préstamos del IESS	17	414,25	
12% I.V.A. retenido	18	1.229,40	590,40
Provisión para cargas laborales	19	15.868,25	13.384,37
Impuesto a la renta		70,99	
Sueldos por pagar			10.293,25
		<u>1.456.585,18</u>	<u>1.994.863,95</u>
<b>EXIGIBLE LARGO PLAZO</b>			
Anticipo de clientes		2.460.611,37	1.639.141,66
		<u>2.460.611,37</u>	<u>1.639.141,66</u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Capital social	20	13.800,00	13.800,00
Reserva legal	21	12.284,72	12.284,72
Reserva facultativa	22	6,36	6,36
Reserva por revalorización	23	864.845,00	
Utilidades no distribuidas	24	232.031,34	232.031,34
		<u>1.122.967,42</u>	<u>258.122,42</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>5.040.163,97</b>	<b>3.892.128,03</b>

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

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>CAPITAL PARTICIPACIONES</b>		
Saldo al inicio y al final del periodo	13.800,00	13.800,00
<b>RESERVA POR REVALORIZACION</b>		
Por ajuste al NiIF	864.845,00	
<b>UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS</b>		
Reserva de legal		
Saldo al inicio y final del periodo	12.284,72	12.284,72
Reserva facultativa		
Saldo al inicio y final del periodo	6,36	6,36
Utilidades no distribuidas		
Saldo al inicio y final del periodo	<u>232.031,34</u>	<u>232.031,34</u>
	1.122.967,42	258.122,42

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<b>2012</b>
<b>FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO</b>	
Reserva por revalorización	864.845,00
Depreciaciones	32.625,10
Amortizaciones	211,68
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Exigible	393.094,08
Realizable	(1.508.948,08)
Pagos anticipados	(14.969,08)
<b>EFFECTIVO NETO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	(233.141,30)
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	
Activo Fijo	(50.951,26)
	(50.951,26)
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Exigible a corto plazo	(538.278,77)
Exigible a largo plazo	821.469,71
<b>EFFECTIVO NETO POR FINANCIAMIENTO</b>	283.190,94
<b>CAJA DISPONIBLE AL FINAL</b>	(901,62)
<b>EXPLICADO EN:</b>	
Caja y Bancos al final	3.350,00
Caja y Bancos al inicio	(4.251,62)
	(901,62)

**CONSTRUCTORA CONSTRUVICOR CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA.**

CONSTRUCTORA CONSTRUVICOR CIA. LTDA. fue constituida en la ciudad de Cuenca provincia del Azuay, República del Ecuador el 29 de octubre del año 2002, ante la notaría segunda del Dr. Rubén Vintimilla Bravo, para dedicar su actividad de obras civiles, así como brindar asesoría, planificación y estudios, el plazo de la duración de la compañía es de 50 años.

**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 ha realizado una provisión para cubrir riesgos de cuentas incobrables de clientes.

**2.3 INVENTARIOS.**

El inventario está considerado a su costo de adquisición, el cual no supera el valor de mercado.

**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. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES.**

En este periodo la empresa no ha tenido ingresos ni ventas, por tanto no hay esta participación..

**2.6. 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 Dic.31-11	DEPRECIAC AÑO 2012	SALDO A DIC.31-12	PORCENT. DEPRECIAC.
Maquinaria	88.754,63	14.223,65	102.978,28	10%
Vehículos	210.073,46	16.260,40	226.333,86	20%
Muebles y Enceres	24.881,59		24.881,59	10%
Equipo de computación	47.191,73	129,10	47.320,83	33%
Equipo de oficina	11.182,21	2.011,95	13.194,16	10%
	<u>382.083,62</u>	<u>32.625,10</u>	<u>414.708,72</u>	

**ACTIVO DIFERIDO**

	SALDO A Dic.31-11	AMORTIZAC AÑO 2012	VALOR ACTUAL	PORCENT. AMORTIC
Software- marcas-patentes	9.155,29	161,64	9.316,93	10%
Gastos de cosntitución	439,24	50,04	489,28	10%
	<u>9.594,53</u>	<u>211,68</u>	<u>9.806,21</u>	

**3. CAJA CHICA.**

Valor que se mantiene para atender gastos pequeños e inmediatos:

Manuel Bonilla	150,00
Marcia Alvarez	200,00
	<u>350,00</u>

**4. BANCOS**

Disponible en:

Banco del Austro \$ 3.000,00

**5. CLIENTES.**

Saldo pendiente de cobro por ventas a crédito \$ 67.057,21

**6. CUENTAS POR COBRAR.**

Pendientes de cobro a:

Marcia Alvarez	50,00
Covicor	138.014,89
Varios	780,89
Proyecto Habit	128.580,98
Secohi	11.977,69
V&C Construto	1.524,15
Vinton	498,16
Coviproyectos	234.045,32
Empresa U	61.570,14
Empresa AF	<u>3.367,79</u>
	580.410,01

**7. ANTICIPO A CONTARTISTAS.**

Anticipo a los siguientes:

Otis	58.090,16
Jaime Vintimilla	8.000,00
Juan Quinde	7.600,00
José Saquipay	9.484,30
Román Cantos	1.259,50
Manuel Chimbo	<u>1.049,00</u>
	85.482,96

**8. INVENTARIOS.**

Los inventarios están valorados a su costo de adquisición:

Terreno	1.311.545,00
Construcciones en curso	2.058.050,36
Bodega	<u>1.909,38</u>
	3.371.504,74

**9. IMPUESTO A LA RENTA.**

Anticipo de Impuesto a la Renta \$ 27.510,94

**10. ACTIVO FIJO.**

El activo está registrado al costo de adquisición, cuyo cuadro es el siguiente:

	SALDO A DIC.31-11	COMPRAS AÑO 2012	TOTAL	DEPREC ACUM	VALOR ACTUAL
Maquinaria	142.626,79	9,60	142.636,39	102.978,28	39.658,11
Vehículos	215.578,10	50.258,93	265.837,03	226.333,86	39.503,17
Muebles y Enceres	56.028,07		56.028,07	24.881,59	31.146,48
Eq. De computación	49.411,77	546,04	49.957,81	47.320,83	2.636,98
Eq. De oficina	22.482,14	136,69	22.618,83	13.194,16	9.424,67
	<u>486.126,87</u>	<u>50.951,26</u>	<u>537.078,13</u>	<u>414.708,72</u>	<u>122.369,41</u>

**ACTIVO DIFERIDO**

	SALDO A Dic.31-11	INCREMENTEN AÑO 2012	TOTAL	AMORTIC ACUMUL	VALOR ACTUAL
Software- marcas-patentes	9.370,51	-	9.370,51	9.316,93	53,58
Gastos de cosntitución	500,00	-	500,00	489,28	10,72
Gastos anticipados	679.574,78	-	679.574,78		679.574,78
Depósitos en garantía	2.839,62	-	2.839,62		2.839,62
Ventas anticipadas	100.000,00	-	100.000,00		100.000,00
	<u>792.284,91</u>	<u>0,00</u>	<u>792.284,91</u>	<u>9.806,21</u>	<u>782.478,70</u>

La amortización del Activo Diferido se hace parcialmente.

**11. BANCOS.**

Sobregiro en las siguientes cuentas.

Banco Internacional	1.082,72
Banco Internacional - ahorros	22,10
	<u>1.104,82</u>

**12. PRETAMO DE SOCIOS**

Los siguientes prestamos recibidos:

Arq. Pablo Vintimilla \$ 697.807,41

**13. CUENTAS POR PAGAR**

Pendiente de pago a:

Proconstru	2.598,79
Inmiviliaria Vinmobi	464.442,35
Construcovi	175.466,50
Terrenos	<u>3.800,00</u>
	646.307,64

**14. PROVEEDORES**

Compras varias a crédito \$ 89.900,61

**15. IMPUESTOS RETENIDOS**

Impuestos por declarar y pagar en el próximo mes \$ 1.279,78

**16. APORTES AL I.E.S.S.**

Planilla de aportes pendientes de pago \$ 2.602,03

**17. PRESTAMOS DEL I.E.S.S.**

Préstamos quirografarios que se paga en el mes siguiente \$ 414,25

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

Impuesto que se declara y se paga en el mes siguiente \$ 1.229,40

**19. PROVISIÓN PARA CARGAS LABORALES.**

La empresa hace esta provisión para pagar en fechas correspondientes:

Décimo tercer sueldo	1.272,39
Décimo cuarto sueldo	2.269,47
Vacaciones	11.660,05
Fondos de Reserva	<u>666,34</u>
	15.868,25

**20. CAPITAL SOCIAL.**

El Capital social de la compañía es de \$ 13.800.00; dividido en 13.800 participaciones transmisibles por herencia y por actos entre vivos, pero se requiere el consentimiento unánime del capital social, y está compuesto de:

<b>NOMBRES</b>	<b>VALOR</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Arq. Pablo Vintimilla Serrano	13.524,00	98,00%
Sra. María Elisa Cordero	276,00	2,00%
	<u>13.800,00</u>	<u>100,00%</u>

**21. RESERVA LEGAL**

Reserva acumulada de años anteriores \$ 12.284,72

**22. RESERVA FACULTATIVA**

Es un saldo no retirado por los socios \$ 6.36

**23. RESERVA POR REVALORIZACION**

Por ajustes al NiiF sobre sus activos \$ 864.845,00

**24. UTILIDADE NO DISTRIBUIDAS.**

Utilidades pendientes de distribución \$ 232.031,34

**25. ENTORNO ECONOMICO.**

La compañía está dedicada a la construcción de edificios para la vivienda y oficinas, se espera que tenga una buena acogida pese a la competencia.

**26. TENDENCIAS**

Separadamente en hoja adjunta presentamos este informe.

**28. 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.

**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

**CONSTRUCTORA CONSTRUVICOR CIA. LTDA.**

ACTIVO	2012	% Integral	2011	% Integral	% Tendencia
<b>DISPONIBLE</b>	3 350,00	100,00%	4 251,62	100,00%	26,9%
Caja Chica	350,00	10,45%	350,00	8,23%	0,0%
Bancos	3.000,00	89,55%	3.901,62		
<b>EXIGIBLE</b>	732.950,18	100,00%	1 126 044,26	100,00%	53,6%
Clientes	67.057,21	9,15%	77.077,81	6,85%	14,9%
Cuentas por cobrar	580.410,01	79,19%	916.310,51	81,37%	57,9%
Anticipo a contratistas	85.482,96	11,66%	85.482,96	7,59%	0,0%
Anticipo a proveedores		0,00%	404,67	0,04%	0,0%
Préstamos al personal		0,00%	46.768,31	4,15%	0,0%
<b>REALIZABLE</b>	3.371.504,74	100,00%	1.862.556,66	100,00%	-44,8%
Materia prima		0,00%	229.902,72	12,34%	0,0%
Bodegas	1.909,38	0,06%	1.909,38	0,10%	0,0%
Terrenos	1.311.545,00	38,90%	446.700,00		-65,9%
Construcciones en curso	2.058.050,36	61,04%	1.184.044,56	63,57%	-42,5%
<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>	27.510,94	100,00%	12.541,86	100,00%	-54,4%
Impuesto a la Renta	27.510,94	100,00%	12.541,86	100,00%	-54,4%
<b>ACTIVO FIJO</b>	537.078,13	100,00%	486.126,87	100,00%	-9,5%
Maquinaria	142.636,39	26,56%	142.626,79	29,34%	0,0%
Vehiculos	265.837,03	49,50%	215.578,10	44,35%	-18,9%
Muebles y enseres	56.028,07	10,43%	56.028,07	11,53%	0,0%
Equipo de Computación	49.957,81	9,30%	49.411,77	10,16%	-1,1%
Equipo de oficina	22.618,83	4,21%	22.482,14	4,62%	-0,6%
<b>DEPRECIACIONES</b>	-414.708,72	100,00%	-382.083,62	-78,60%	-7,9%
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>	792.284,91	100,00%	792.284,91	100,00%	0,0%
Software-marcas y patentes	9.370,51	1,18%	9.370,51	1,18%	0,0%
Gastos de construcción	500,00	0,06%	500,00	0,06%	0,0%
Gastos anticipados	679.574,78	85,77%	679.574,78	85,77%	0,0%
Depósitos de garantía	2.839,62	0,36%	2.839,62	0,36%	0,0%
Ventas anticipadas	100.000,00	12,62%	100.000,00	12,62%	0,0%
<b>AMORTIZACIONES</b>	-9.806,21	100,00%	-9.594,53	100,00%	-2,2%
	<b>5.040.163,97</b>		<b>3.892.128,03</b>		

**CONSTRUCTORA CONSTRUVICOR CIA. LTDA.**

PASIVO	2012	% Integral	2011	% Integral	% Tendencia
<b>EXIGIBLE CORTO PLAZO</b>	<b>1.456.585,18</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.994.863,95</b>	<b>100,00%</b>	<b>37,0%</b>
Bancos	1.104,82				
Préstamo de socios	697.807,41	47,91%	838.817,95	100,00%	20,2%
Cuentas por pagar	646.307,64	44,37%	1.115.840,34		72,6%
Proveedores	89.900,61	6,17%	13.027,34	0,65%	-85,5%
Impuestos retenidos	1.279,78	0,09%	516,55	0,03%	-59,6%
Aportes al I.E.S.S.	2.602,03	0,18%	2.393,75	0,12%	-8,0%
Préstamos del I.E.S.S.	414,25	0,03%			
12% I.V.A. retenido	1.229,40	0,08%	590,40	0,03%	-52,0%
Provisión para cuentas laborales	15.868,25	1,09%	13.384,37	0,67%	-15,7%
Impuesto a la renta	70,99	0,00%		0,00%	0,0%
Sueldos por pagar			10.293,25	0,52%	0,0%
<b>EXIGIBLE LARGO PLAZO</b>	<b>2.460.611,37</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.639.141,66</b>	<b>100,00%</b>	<b>-33,4%</b>
Anticipo a clientes	2.460.611,37	100,00%	1.639.141,66	100,00%	-33,4%
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.122.967,42</b>	<b>100,00%</b>	<b>258.122,42</b>	<b>100,00%</b>	<b>-77,0%</b>
Capital social	13.800,00	1,23%	13.800,00	5,35%	0,0%
Reserva legal	12.284,72	1,09%	12.284,72	4,76%	0,0%
Reserva facultativa	6,36	0,00%	6,36	0,00%	0,0%
Reserva por revalorización	864.845,00				
Utilidades no distribuidas	232.031,34	20,66%	232.031,34	89,89%	0,0%
	<b>5.040.163,97</b>		<b>3.892.128,03</b>		

INDICADORES FINANCIEROS:	2012	2011
<b>RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL:</b>		
ACTIVOS/CAPITAL	365,23	282,04
<b>RAZON CIRCULANTE:</b>		
A CIRCULANTE/P CIRCULANTE	2,82	230,70
<b>PRUEBA ACIDA:</b>		
E FEC+CTASXCOBRAR/P.CIRCULANTE	0,51	87,73
<b>RAZON DEUDA A ACTIVO:</b>		
P.TOTAL/A.TOTAL	0,78	0,93
<b>RAZON DEUDA CORTO PLAZO:</b>		
P.CORTO PLAZO/A.TOTAL	0,29	0,51