

Cuenca, 5 marzo del 2013

**A los accionistas de Construcciones Industriales S.A. CONSTRINSA**

De mis consideraciones:

En cumplimiento con las normas establecidas en la Ley de Compañías, sus reglamentos y del estatuto de Construcciones Industriales S.A., CONSTRINSA; en calidad de Comisario, me permito poner a disposición de la Junta General de Accionistas el informe que corresponde al ejercicio financiero del año 2012

**1.- ANTECEDENTES**

Este informe está basado en el análisis y revisión de las cuentas del Balance General, el Estado de Pérdidas y Ganancias, anexos y otros documentos contables proporcionados por la Compañía. Los registros contables que se encuentran en los documentos a mí presentados se han preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's, de uso obligatorio, de conformidad a lo previsto en las regulaciones y resoluciones de la Superintendencia de Compañías.

En este documento se analizan las cuentas del activo, pasivo, patrimonio y resultados al 31 de diciembre del 2012, en algunos casos haciendo comparaciones con los datos con el año anterior, esto es del 2011.

**2.- RESUMEN BALANCE COMPARATIVO 2012 Y 2011**

Anexo: CONSTRINSA GRAL COMPARATIVO 2012			
En dólares americanos	31-12-2012	31-12-2011	DIFERENCIA
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja y bancos	655,70	4.420,06	(3.764,36)
Bancos del Exterior	1.605,68	1.605,68	-
Cuentas y doc. x cobrar:			
Clientes	158.829,67	193.255,47	(34.425,80)
Otras		38.175,72	(38.175,72)
Inventarios	2.409,28	1.108,58	1.300,70
Gastos pagados por anticipado	44.794,22		44.794,22
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>208.294,55</b>	<b>238.565,51</b>	<b>30.270,96</b>
<b>ACTIVO FIJO NETO</b>	<b>3.701.172,33</b>	<b>445.055,55</b>	<b>3.256.116,78</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>3.909.466,88</b>	<b>683.621,06</b>	<b>3.225.845,82</b>

<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones bancarias			
Porción corriente deuda L.P.	27.710,83	26.088,71	1.622,12
Otras Obligaciones Bancarias, C/C y Avales			
Cuentas por Pagar	64.246,82	6.701,21	57.545,61
Otras	0,00	0,00	-
Gastos acumulados por pagar	40.863,10	51.219,17	(10.356,07)
<b>TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>132.820,75</b>	<b>84.009,09</b>	<b>48.811,66</b>
<b>PASIVO DE LARGO PLAZO</b>			
	207.712,85	387.224,25	(179.511,40)
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>340.533,60</b>	<b>471.233,34</b>	<b>-130.699,74</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social pagado	48.000,00	48.000,00	-
Reservas	73.733,23	20.652,78	53.080,45
Reserva de Capital	95.051,92	95.051,92	-
Superávit por valuación	3.343.046,97		3.343.046,97
Resultados acumulados NIIF	-25.201,20		(25.201,20)
Reserva revalorización de patrimonio	0,00		-
Utilidad(Pérdida) Ejerc. Anteriores	-4.397,43	-273,55	(4.123,88)
Utilidad (pérdida) neta	38.699,79	48.956,57	(10.256,78)
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>	<b>3.568.933,28</b>	<b>212.387,72</b>	<b>3.356.545,56</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>3.909.466,88</b>	<b>683.621,06</b>	<b>3.225.845,82</b>

## 2.1.- ACTIVOS

Los **ACTIVOS CORRIENTES** en el año 2012 llegan a \$ 208.294,55 integrados principalmente por la cuenta **Clientes** que suma \$ 158.829,67; en tanto que en el año anterior, se contabilizó \$ 193.255,47, que como demuestra el balance hay una disminución en \$ 34.425,80.

De los datos del Balance General correspondiente al 2012, el **TOTAL DE LOS ACTIVOS** asciende a \$ 3.909.466,88, la cuenta más influyente es el **Activo Fijo Neto** con \$ 3.701.172,33, en el año 2011 fue de \$ 445.055,55. Esta variación se opera debido a los nuevos procesos técnicos de valuación contable dispuestos en las Normas Internacionales de Información Financiera que, de modo obligatorio, deben llevar las compañías de Ecuador. En el caso de terrenos y edificios los registros se basan en los avalúos municipales.

## 2.2.- PASIVOS

El **TOTAL DE LOS PASIVOS CORRIENTES** es de \$ 132.820,75 está influenciado principalmente por las **cuentas por pagar y Gastos Acumulados por Pagar**.

La **Porción Corriente Deuda a Largo Plazo** llega a \$ 27.710,83, en tanto que en el 2011 esta cuenta fue de \$ 26.088,71.

**Cuentas por Pagar**, llegan a \$ 64.246,82, con una variación importante de \$ 57.545,61, ya que en el 2011 fue de \$ 6.701,21. Aquí están contabilizadas obligaciones por \$ 55.590,82 de SERVIESA a favor de CONSTRINSA.

## 2.3.- PATRIMONIO

En lo que respecta al **Patrimonio** de la empresa en el año 2012 es de \$ 3.568.933,28. Si observamos con la cifra del año 2011 que fue de \$ 212.387,72, se incrementó en \$ 3.356.545,56 esto debido a que, conforme ya se indicó anteriormente, las normas internacionales obligan valuaciones basadas en determinados parámetros técnicos cuyos nuevas cifras están reflejadas en la cuenta patrimonial Superávit por Valuación.

El **Capital Social** de la empresa en 2012, no varió, con relación al año 2011, sigue en \$ 48.000,00.

## 3.- ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS 2012 Y 2011

Arch PYG CONSTR 12	31/12/2012	31/12/2011	VARIACIÓN
VENTAS NETAS	554.673,88	499.444,57	55.229,31
COSTO VENTAS	305.121,34	263.360,75	41.760,59
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>249.552,54</b>	<b>236.083,82</b>	<b>13.468,72</b>
GASTOS ADMINISTRACIÓN VENTAS Y PUBLICIDAD	161.000,72	127.411,89	33.588,83
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>88.551,82</b>	<b>108.671,93</b>	<b>- 20.120,11</b>
GASTOS FINANCIEROS	19.605,17	21.355,91	- 1.750,74
OTROS INGRESOS		- 7.768,26	7.768,26
OTROS GASTOS	7.743,65		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) ANTES PARTICIP.</b>	<b>61.203,00</b>	<b>79.547,76</b>	<b>- 18.344,76</b>
15% TRABAJ. PART. UTILIDADES	9.180,45	11.932,16	- 2.751,71
<b>UTILIDAD ANTES I. RENTA</b>	<b>52.022,55</b>	<b>67.615,60</b>	<b>- 15.593,05</b>
I. RENTA	13.322,76	18.659,03	- 5.336,27
<b>UTILIDAD O PÉRDIDA NETA</b>	<b>38.699,79</b>	<b>48.956,57</b>	<b>- 10.256,78</b>

#### PÉRDIDAS Y GANANCIAS, COMENTARIOS

Las **Ventas Netas** (servicios varios y arrendamientos) al 31 diciembre del 2012 llegan a \$ 554.673,88, en tanto que en el 2011 fueron \$ 499.444,57; hay un ascenso de \$ 55.229,31.

Las **Utilidades Netas** tuvieron una disminución en \$ 10.256,78 debido principalmente al incremento del costo de ventas.

El **Capital de Trabajo**, que sustenta el financiamiento interno de la empresa se ubicó en \$ 75.473,80, en tanto que en 2011 fue de \$ 154.556,42.

#### 4.- CONCLUSIONES

4.1.- La estructura del balance, el sistema de cuentas y el registro de la información se basan en los nuevos principios establecidos en Normas Internacionales de Información Financiera.

4.2.- La información que posee la Compañía refleja un correcto nivel técnico-contable. Las cuentas, los valores expresados en la documentación analizada reflejan su real situación económico-financiera.

4.3.- De los registros que me fueron presentados a consideración para el estudio y análisis, se concluye que Construcciones Industriales S.A., cumplió con las obligaciones fiscales ya que pagó el IVA y Retención en la Fuente registrados hasta el mes de diciembre en la cuenta **Gastos Acumulados por Pagar**.

De los señores accionistas de Construcciones Industriales S.A.



Dr. Jorge Vivar  
COMISARIO