

**INFORME DE AUDITORIA FINANCIERA EXTERNA**

**A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:**

**COMPAÑÍA**  
**DAVAMARK S.A.**

**POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:**  
**2012**

  
**ING. SILVIA ALAVA**

## **INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE**

Portoviejo, febrero 20 del 2013.

A los Accionistas de  
**DAVAMARK S.A.**

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **DAVAMARK S.A.**, al 31 de Diciembre de 2012, que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo de Efectivo por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.**

Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley del Régimen Tributario Interno y su reglamento de Aplicación a la Ley, y por el control interno que la Administración determine para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

### **Responsabilidad del Auditor.**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basados en la Auditoría realizada. La Auditoría efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros no contienen errores importantes.

Una Auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión de auditoría a los Estados Financieros.

**Énfasis en Asuntos.**

Los Estados Financieros del ejercicio económico terminados al 31 de diciembre del 2012 de la compañía **DAVAMARK S.A.**, no reflejan impactos o ajustes contables considerables en la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financieras para pequeñas y medianas Entidades (NIIF para Pymes).

**Opinión.**

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la Situación Financiera de la compañía **DAVAMARK S.A.**, al 31 de diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivos por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



ING. SILVIA ALAVA

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**DAVAMARK S.A.**  
**RUC 1391723075001**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

<b>ACTIVO</b>	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE EL EFFECTIVO	8.324,59
OTRAS CUENTASY DOCUMENTOS POR COBRAR	70.015,01
ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	30.204,48
<b>TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>108.544,08</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	
MUEBLES Y ENCERES	5.112,67
MAQUINARIA, EQUIPO E INSTALACIONES	397.264,24
EQUIPO DE COMPUTACION	620,00
VEHICULOS	72.916,66
TERRENO	2.663.280,59
OBRAS-EN PROCESO	201.555,99
DEPRECIACION ACUMULDA	<u>- 148.518,97</u>
<b>TOTAL DE COSTOS</b>	<u>3.192.231,18</u>
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	3.192.231,18
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>	3.300.775,26

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**DAVAMARK S.A.**  
**RUC 1391723075001**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

<b>PASIVO</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
CUENTASY DOCUMENTOS POR PAGAR	1.003.020,00
<b>TOTAL DE PASIVO CORRIENTE</b>	<u>1.003.020,00</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
CUENTAS POR PAGAR A CLIENTES	1.613.750,47
OTROS PASIVOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	683.360,09
<b>TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE</b>	2.297.110,56
<b>TOTAL DE PASIVO</b>	3.300.130,56
<b>PATRIMONIO</b>	
CAPITAL SOCIAL	800,00
PERDIDA DEL PERIODO	- 156,04
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	643,96
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>	3.300.774,52

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DAVAMARK S.A.**  
**RUC 1391723075001**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

<b>INGRESOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	
VENTAS NETAS	406.328,93
(-) COSTO DE VENTAS	- 167.081,43
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<u>239.247,50</u>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES</b>	
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	232.663,49
GASTOS FINANCIEROS	6.740,05
<b>TOTAL DE GASTOS</b>	<u>239.403,54</u>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	- 156,04

LAS NOTAS EXPLICATIVAS SON PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

**COMPAÑÍA DAVAMARK S.A**  
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE DE 2012.**

**1. IDENTIFICACIÓN OBJETO DE LA COMPAÑÍA.**

La compañía DAVAMARK S.A., fue constituida en el Cantón Portoviejo Provincia de Manabí, Republica del Ecuador, mediante escritura pública ante la Notaria Octavo del mismo cantón el 7 de noviembre de 2002, y aprobado por la Superintendencia de Compañías, con resolución N° 02.P.DIC.00350, el 19 de noviembre de 2002 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Portoviejo bajo el número 379 y anotado en el repertorio general tomo número 20 del 10 de diciembre de 2002. Cuenta con expediente N° 34893 de la Superintendencia de Compañías.

El representante legal de la compañía es el Sra. Lucia Fátima Ruiz Cruz, con un período de duración de 2 años contados a partir del 10 de diciembre de 2002, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Portoviejo.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en la ciudadela los Tamarindos Primera Etapa del cantón Portoviejo. Su registro único del contribuyente es 1391723075001.

Las actividades de la compañía DAVAMARK S.A., son LAS CONSTRUCCIONES, OPERACIONES Y/O MANTENIMIENTO DE OBRAS DE INGENIERIA COMO URBANIZACION, ALCANTARILLADO, ETC.

**2. BASE PARA LA ELABORACION DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES APLICADAS.**

Las políticas contables más importantes utilizadas por la compañía DAVAMARK S.A., en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

**a. Preparación de los Estados Financieros.-**

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales De Información Financiera (NIIF), la ley de compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley del Régimen Tributario interno y su reglamento de aplicación a la Ley.

Las cifras presentadas por la compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

**b. Disponibilidades.-**

Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.

**c. Reconocimiento de Ingresos.**

La compañía reconoce ingresos por actividades de obras civiles, cuando se realiza la entrega del bien en la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad del bien inmueble.

**d. Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos.**

Son reconocidos en el momento en el que se recibe el bien o servicio requerido para efectuar las actividades operacionales.

**e. Impuesto a la Renta.**

Comprende el impuesto corriente por pagar sobre los ingresos gravables del año, según disposiciones legales tributarias establecidas.

**INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS  
FINANCIEROS**

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO**

Los saldos contables a Diciembre 31 del 2012 son como se detallan a continuación:

DETALLES	VALORES	
<b>CAJA</b>		2.365,00
Caja Chica	2.365,00	
<b>BANCOS</b>		5.959,59
BANCOS	5.959,59	
<b>TOTAL</b>		<b>8.324,59</b>

Constituyen fondos de liquidez y de disponibilidad inmediata en caja chica y valores depositados en cuentas corrientes de instituciones bancarias del ámbito local, que la compañía establece para atender sus gastos operativos normales y permanentes de carácter obligatorio.

**4. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.**

El valor de otras cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2012

DESCRIPCIÓN	VALORES
Otras cuentas por cobrar	70.015,01
<b>TOTAL</b>	<b>70.015,01</b>

Corresponde a Anticipos varios entregados a Contratistas por construcciones y remodelaciones de viviendas.

## 5. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

La cuenta de activo por impuestos Corrientes está representada por.

DESCRIPCIÓN	VALORES
CRÉDITO TRIBUTARIO POR IMPUESTOS CORRIENTES	30.204,48
<b>TOTAL</b>	<b>30.204,48</b>

Valores Pendientes por descargar por compras realizadas para las nuevas instalaciones y nuevas remodelaciones del bien inmueble que han adquirido a la compañía.

## 6. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO.

La propiedad bien inmueble (terreno) de la Compañía **DAVAMARK S.A.**, ha sido valorizada al costo de adquisición y asentada de acuerdo a las normas de contabilidad vigentes.

La compañía mantiene varios valores por obras en procesos que corresponden al costo invertido, el mismo que será cargado a resultados cuando se transfiera por fases o terminado el bien inmueble al cliente.

(Ver cuadro de Movimientos de Propiedades, Planta y Equipo que se ha tenido durante el año 2012.)

DAVAMARK S.A				
MOVIMIENTOS DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.				
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012				
(Expresado en dólares Americanos)				
Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2012	Adiciones y/o Transferencias	Ajustes y/o Reclasificación	Saldo al 31 de diciembre 2012
<b>COSTO NO DEPRECIABLE.</b>				
Terrenos	2'663.280,59	-	-	2'663.280,59
Construcciones en cursos	201.555,99	-	-	201.555,99
<b>SUBTOTAL</b>	<b>2'864.836,58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2'864.836,58</b>
<b>(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2'864.836,58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2'864.836,58</b>

## 7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Las Cuentas Y Documentos por Pagar al 31 de Diciembre de 2012 lo conforma la siguiente cuenta:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por pagar a proveedores	131.639,66
<b>TOTAL</b>	<b>131.639,66</b>

Obligaciones provenientes de las operaciones económicas de la Compañía en favor de terceros, originadas por la compra de bienes y servicios prestados, con vencimiento corriente.

## 8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo contable de otras cuentas por pagar a Diciembre 31 de 2012 es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Otras Cuentas por pagar varios	873.381,08
<b>TOTAL</b>	<b>873.381,08</b>

Valores pendientes por liquidar por concepto de préstamos para realizar el financiamiento de costos en el proyecto inmobiliario, el mismo que no genera intereses.

## 9. IMPUESTOS POR PAGAR

Los impuestos pendientes de pago al Servicio de Rentas Interna a Diciembre 31 de 2012 es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Impuesto por pagar (2012)	00.00
<b>TOTAL</b>	<b>00.00</b>

Constituye la provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto (23%) aplicable a las ganancias gravables, en este caso no causo impuesto por la pérdida obtenida.

## 10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTE

El Pasivo no Corriente por clasificación principal, presenta los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas por pagar a proveedores	1'613.750,47
<b>TOTAL</b>	<b>1'613.750,47</b>

Deuda contraída de años anteriores, por operaciones económicas de la Compañía en favor de terceros, utilizado en costos y gastos generados en el proyecto Inmobiliarios.

#### **1. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTE**

Otras cuentas y documentos por pagar no Corriente, presenta los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Otras cuentas y documentos por pagar	683.360,09
<b>TOTAL</b>	<b>683.360,09</b>

Deuda contraída de años anteriores, en instituciones financieras por adquisición de terreno para realización del proyecto.

#### **2. CAPITAL SOCIAL**

Constituye el monto total del capital de la Compañía, representado por acciones y que consta en la respectiva Escritura Pública inscrita en el Registro Mercantil al 31 de Diciembre de 2012

DESCRIPCIÓN	VALORES
Capital Social	800,00
<b>TOTAL</b>	<b>800,00</b>

#### **3. RESERVA LEGAL**

La ley de Compañías requiere que en las Compañías Anónimas el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para el aumento del capital.

#### **4. EVENTOS SUBSECUENTES**

En conclusión en la fecha de emisión de este informe, no se produjeron otros eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los Estados Financieros y que no se hayan revelado en los mismos.