



CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS DE MINERIA CONSERMIN S.A.

Informe de Garantía General

Por el periodo cerrado al 31 de diciembre del 2012

A los señores accionistas de Consermin S. A. para cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias de la compañía y para informar de su gestión durante el año 2012 pongo a consideración de ustedes el presente informe:

1. Introducción

Durante el periodo 2012 la Compañía participó en varios procesos de licitación de obras tanto con empresas públicas como empresas privadas, además mantiene la alianza estratégica con la empresa 'China Road and Bridge Corporation' con la que se encuentra ejecutando un total de siete proyectos. Indicar que en este año la oferta de proyectos realizado por parte del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, que es nuestro principal cliente, se mantiene en relación a lo ofertado en el periodo 2011, en este sentido no han cambiado las condiciones de mercado que pudieran haber representado mayores oportunidades en la ejecución de proyectos con el estado. Adicional a esto hay que considerar que existe un número mayor de empresas que ingresan en procesos licitatorios lo que hace que disminuyan las posibilidades de nuevas adjudicaciones.

Durante el periodo 2012 y 2011 hemos planificado y facturado a nuestros clientes los siguientes montos:

DESCRIPCION	TIPOS DE VENTA	2011	2012
OPERATIVOS FACTURADOS	CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO DE CARRETERAS	(41,508,515.88)	(39,643,158.53)
	PRESTACION DE EQUIPOS	(1,135,848.52)	(150,000.00)
	VENTA DE ACTIVOS		
	PLATAFORMAS Y FACILIDADES PETROLERAS	(2,251,989.43)	(5,814,148.18)
	MANTENIMIENTO DE AEROPUERTOS	(254,124.47)	(2,190,810.83)
OPERATIVOS POR FACTURAR	CONSTRUCCION DE PUERTOS MARITIMOS	(2,135,044.28)	(2,570,384.22)
	CONSTRUCCION DE PUENTES	(570,000.00)	(500,000.00)
	CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO DE CARRETERAS	(14,106,397.07)	(16,535,338.15)
	PLATAFORMAS Y FACILIDADES PETROLERAS		(383,402.90)
	CONSTRUCCION DE PUERTOS MARITIMOS	(133,129.87)	(83,537.29)
Total general	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS		(2,870,408.35)
		(62,202,454.92)	(69,659,078.49)

Como se evidencia en el cuadro anterior en el periodo 2012 aumentó en un 12% nuestra producción de construcción en relación al periodo 2011, mencionar también que nuestro servicio principal es la construcción más no el alquiler de equipos que es algo que eventualmente se lo realiza y que en el periodo que terminó logramos a facturar un valor muy por debajo de lo que habíamos facturado en el periodo 2011.

Cabe indicar que los valores facturados a consorcios en el año 2012 se incrementaron en un 65% pasando de US\$ 5,067,149 en el periodo 2011 a US\$ 14,621,388 en este último periodo como se evidencia en el siguiente cuadro:

CLIENTE	ESTATUS DE PLANILLAS	2012	2011
CONSORCIO CONCRETO	PLANILLAS FACTURADAS	500,000	570,000
CONSORCIO FUERTO PROVIDENCIA (*)	PLANILLAS FACTURADAS	10,468,027	7,702,578
CONSORCIO EDECONSA	PLANILLAS FACTURADAS	840,344	657,772
CONSORCIO MELAGREÑO	PLANILLAS FACTURADAS		1,125,849
CONSORCIO AEROPORTUARIO DE TACHIRA	PLANILLAS FACTURADAS	2,199,917	
CONSORCIO PORTUARIO DE TACHIRA	PLANILLAS FACTURADAS	87,538	
CONSORCIO XAVIER MACIAS	PLANILLAS FACTURADAS	534,457	
Total general		14,621,388	5,067,149

(*) En el periodo 2012 se ejecutó el 90% del proyecto ejecutado en consorcio con la compañía 'Constructora Nacional S.A.'

2. Análisis de la Gestión Comercial y de Operaciones

Se ha intervenido en varios procesos de licitación de los cuales, como se puede evidenciar en el detalle de contratos, nos han sido adjudicados un total de US\$ 57.0 millones y como consorcios un total de US\$19.1. A continuación presentamos un detalle de los proyectos adjudicados en el 2012.

PROYECTO	CLIENTE	MONTO DEL CONTRATO	INICIO DE PLAZO
TRABAJOS DE REHABILITACION VIAL DE CALLES DE LAS ZONAS EUGENIO ESPINO Y LA BELCITA	SPRMOP	1,528,030	20-07-12
CONSTRUCCION INTEGRAL DEL PUERTO PESQUERO ARTESANA, DE ESMERALDAS - ETAPA 1	ICO	1,750,334	21-08-12
PUERTO SAN MATEO, FASE 2	ICO	1,611,247	30-09-12
AMPLIACIÓN, REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL ACCESO A LA CIUDAD DE MANTA	MICO	5,615,105	31-10-12
MANTENIMIENTO POR RESULTADOS DE LA CARRETERA PTE. SAN MIGUEL-LAGO AGRIO COCA-LORETO-PTE. PLATARAC	MICO	23,171,875	14-07-12
AMPLIACIÓN CARRETERA: PISO - PAPALLACTA, INCLUYE PUENTE TANBO	MTOP - CRUC	20,955,585	27-08-12
AMPLIACIÓN VIA QUITO - LAGO AGRIO	MTOP - CRUC	3,386,331	27-08-12
CAMINOS, CALLES DE SAN VICENTE Y PUENTES	MTOP - CRUC	10,649,738	28-10-12
CARRETA ASFALTICA HUIGRA - EL PEDRERO	MTOP - CRUC	4,318,480	22-12-12

PROYECTO	CLIENTE	MONTO DEL CONTRATO	INICIO DE PLAZO
CARRETERA: DE FFS - SURAMPAITI - BAYANDEL	MTOP - CRDC	1,632,294	25-03-12
FUENTES AMBULVIAL DE SANTO DOMINGO	MTOP - CRDC	1,938,277	27-06-12
FUENTES DE LA CARRETERA FLERIO QUITO - LA SERA	MTOP - CRDC	2,944,565	24-04-12
ASFALTADO DE CALLES EN DIFERENTES BARRIOS DE LA CIUDAD DE SHUSHUFINI PROVINCIA DE SUCUMBIOS	Municipalidad Shushufindi	1,475,537	24-05-12
CONSTRUCCIÓN DE ASFALTO, ACERAS, BORDILLOS, INCLUYE OBRAS DE DRENAJE Y ALCANTARILLADO SANITARIO EN LA CALLE VENEZUELA, DESDE LA ARCSA 0-500 (AVENIDA DEL MAESTRO) HASTA ARCSA 1-680 (CALLE 5/6 DE LA GASOLINERA YERPE), INCLUYENDO ACCESO POR CALLE 5/6 DESDE LA AV. QUITO HASTA LA CALLE VENEZUELA	Municipalidad Agrio	987,819	26-11-12
SERVICIO PARA LA VERIFICACIÓN DE FACILIDADES FASE A EN USO A Y FASE B EN USO B - BLOQUE 7, DE PAM EP	Petroamazonas Ecuador S.A.	8,449,276	08-10-12
SERVICIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIA DE ACCESO Y PLATAFORMA EXPLORATORIA PCC 3 EN EL COMPLEJO PAÑACCOCHA - BLOQUE 12 DE PAM EP	Petroamazonas Ecuador S.A.	2,384,570	10-03-12
SERVICIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIA DE ACCESO Y PLATAFORMA EXPLORATORIA TARGAY EN EL COMPLEJO PAÑACCOCHA - BLOQUE 12 DE PAM EP	Petroamazonas Ecuador S.A.	2,837,085	10-03-12
Total General:		97,647,722	

Además existen otros proyectos licitados y que han sido adjudicados para ser ejecutados a través de consorcios por los siguientes montos:

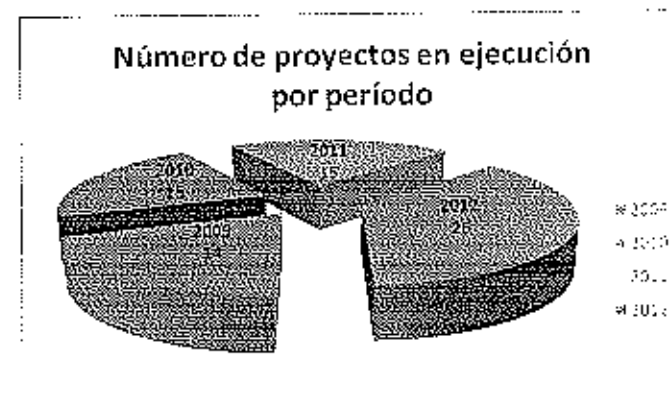
PROYECTO	CLIENTE	MONTO DEL CONTRATO	INICIO DE PLAZO
NUÉVO TERMINAL TORRE DE CONTROL, BLOQUE TÉCNICO, PASARELAS, PLANTA DE COMBUSTIBLES, GERAS EXTERIORES Y PARQUEADIZOS, AMPLIACIÓN DE PISTA Y TAXI WAY, PLATAFORMA DE HORMIGÓN RÍGIDO DEL AEROPUERTO GRAL RIVADENEIRA TACHINA-ESMERALDAS	MTOP	12,294,482	09-03-12
AMPLIACIÓN, REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL ACCESO A LA CIUDAD DE MANTA	MTOP	5,615,105	26-09-12
CONSTRUCCIÓN INTEGRAL DEL PUERTO PESQUERO ARTESANAL DE ESMERALDAS - ETAPA 1	ICO	1,250,334	21-08-12
Total General:		19,159,928	

3. Análisis de la Gestión Administrativa Financiera

En el periodo 2012 los ingresos y gastos generados por nuestra operación presentan las siguientes cifras:

DETALLE DE CUENTAS	AL 31-12-2012	AL 31-12-2011
INGRESOS:		
INGRESOS OPERACIONALES	59,559,078	62,211,361
INGRESOS NO OPERACIONALES	8,536,370	218,158
TOTAL INGRESOS	76,195,448	62,429,519
COSTOS:		
COSTOS DE OPERACIÓN	66,790,575	55,652,500
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS:		
ADMINISTRATIVOS	5,451,388	3,873,800
FINANCIEROS	1,950,015	1,043,773
TOTAL COSTOS Y GASTOS	75,197,980	60,470,139
UTILIDAD DEL EJERCICIO	997,468	1,959,380

Como se puede observar la rentabilidad experimentó un decremento del 48% a n embargo de que en el periodo 2012 incrementamos nuestro nivel de ingresos en un 12%, esto obedece a que hemos gestionando un mayor número de proyectos con montos de producción que no se encuentran acordes con la estructura administrativa y de taler central operativas disminuyendo nuestro margen de rentabilidad. A continuación presentamos un detalle del número de proyectos ejecutados y de los montos facturados en los últimos cuatro años:

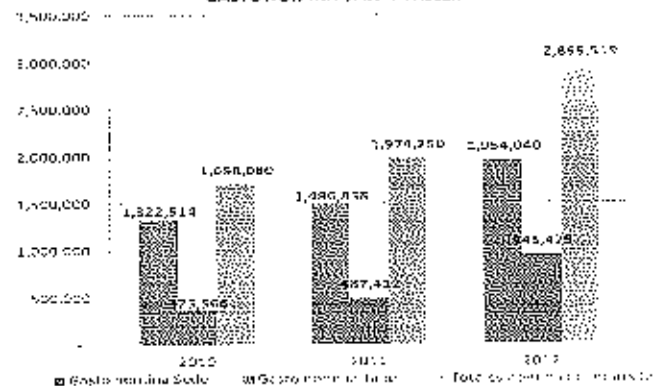


PRODUCCION Y VENTA ANUALES



Es evidente que nuestros márgenes de rentabilidad se optimizan cuando ejecutamos un menor número de proyectos y con montos importantes, además señalar que los costos fijos de nómina de Administrativos (Sede) y de Taller Central tuvieron un crecimiento del 47%, situación que también influye en los resultados del periodo 2012. En la siguiente gráfica mostramos como se han ido incrementando estos costos en los últimos tres años:

GASTO NOMINA SEDE Y TALLER



Se ha realizado gran actividad en la gestión de líneas de crédito con instituciones financieras, abriendo nuevas líneas, renegociando créditos existentes, liberando garantías e identificando nuevas garantías. La operatividad de los proyectos requiere gran fluidez de recursos económicos por lo que al cierre del periodo mantenemos obligaciones por pagar

con instituciones financieras por aproximadamente US\$ 23.4 millones como se puede observar en el siguiente detalle:

INSTITUCIÓN	TIPO OPERACIÓN	INTERES	Total general
BANCO BOLIVARIANO	199851	8.50%	350,000
	208386	8.35%	400,000
	50020404	8.93%	428,056
TOTAL BANCO BOLIVARIANO			1,178,056
BANCO DE GUAYAQUIL	148892	8.95%	357,670
	255331	3.08%	1,058,212
	267520	8.05%	916,314
	272132	8.50%	257,796
	283542	8.30%	1,936,924
	286535	8.50%	1,300,000
	288052	8.50%	2,420,000
TOTAL BANCO DE GUAYAQUIL			8,266,916
CFN	138092	7.83%	6,000,000
	10340433	9.02%	1,060,000
TOTAL CFN			6,560,000
PRODUBANCO	1783924	8.35%	413,010
TOTAL PRODUBANCO			413,010
EMISIÓN DE OBLIGACIONES		7.50%	4,000,000
TOTAL EMISIÓN OBLIGACIONES			4,000,000
Total general			23,417,991

Además hemos abierto una nueva fuente de financiamiento a través del ingreso de la Compañía en el Mercado de Valores iniciando con la emisión y venta de obligaciones. El monto con el que la emisión de obligaciones entro en el mercado de valores fue de US\$ 4 millones a un plazo de 5 años con una tasa de rendimiento del 7.5%.

Todos estos procedimientos nos han permitido y nos permitan ejecutar en forma eficiente los proyectos sin ningún problema de liquidez.

Es importante indicar que la contabilidad de la compañía se desarrolla bajo Normas Internacionales de Información Financiera y es por ello que se requieren evaluar a valor presente nuestras inversiones, por lo que durante este periodo hemos tenido un impacto a nivel de esta cuenta y la cuenta de otros ingresos de US\$ 4,874,327 catalizado en las siguientes propiedades:

Descripción	Fecha de Adquisición	Saldo al 31-12-2011	Incremento revaluación (2012)	Valor de realización de Inversiones al 31-12-2012
Hacienda La Cruz Serpentina	31/12/2004	532,439.11	(84,038.11)	548,521.00
Terrero Cumbeys	31/12/2000	1,341,516.57	4,727,322.41	6,065,039.24
Terrero Same RC9, 610-611	31/12/2008	337,730.27	131,449.09	324,229.30
Terrero Same - Restitución Fideicomiso	31/12/2012		99,393.68	99,393.68
Total propiedades de Inversión		2,367,146.25	4,874,327.07	7,241,473.32

Adicionalmente se ha efectuado el análisis de los activos biológicos, luego de lo cual por efectos de los flujos futuros de la plantación se ha incrementado esta propiedad en:

Descripción 1	Fecha de Adquisición	Saldo al 31-12-2011	Incremento flujos futuros (2012)	Valor de realización de activo Biológico
Plantación Fico Hacienda Lomas Sargento	31/12/2004	2,394,754.87	475,376.33	2,870,131.00

Luego de haber cerrado los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012, hemos podido verificar que no estamos cumpliendo la totalidad de índices que se requieren para los procesos licitatorios, el recibimiento del anticipo de los proyectos a ejecutar con la Compañía CRBC y el incremento en el endeudamiento con instituciones financieras han hecho que no se posibile el cumplimiento de los índices de endeudamiento y el estructural.

A continuación presentamos un detalle comparativo de los índices por los periodos 2012 y 2011:

INDICES FINANCIEROS			dic-12		dic-11
Liquidez					
Activo Circulante	- Igual o mayor a 1.2 veces	36,905,417	1.48	24,778,096	1.59
Pasivo Circulante		26,953,709		15,126,554	
Prueba ácida					
Activo Circulante - Inventario	- Igual o mayor a 0.50	77,956,275	1.07	21,412,479	1.32
Pasivo Circulante		26,953,709		15,126,554	
Solidez					
Pasivo total	- Igual o menor a 0.50	75,735,861	0.72	39,259,615	0.58
Activos totales		105,546,165		68,255,649	
Estructural					
Patrimonio	- Igual o mayor a 70% (Rango 0.40 y 0.30)	29,812,304	0.28	28,797,433	0.42
Activos totales		105,546,165		68,255,649	
Endeudamiento					
Pasivo total	- que sea menor a 1.50	75,735,861	2.54	39,259,615	1.46
Patrimonio		29,812,304		28,797,433	

Adicionalmente se han efectuado otras actividades como:

- Durante los meses de noviembre y diciembre se realizó la toma física de la totalidad de inventario mantenido por la Compañía distribuido en las diferentes bocagás.
- Adicionalmente en este periodo se efectuó la venta de toda la flota de vehículos livianos a la Compañía Transacela S.A.
- En el mes de mayo se inició con la última etapa del proceso de implementación del Sistema administrativo Financiero SAP, la misma que culminará en el mes de febrero de siguiente año.
- Pasamos nuestra primera auditoría del Sistema de Gestión de Calidad ISO 9001 luego de lo cual fuimos ratificados con la certificación.
- Además en el mes de noviembre fuimos objeto de una nueva revisión por parte de la Calificadora de Riesgos, luego de lo cual se mantiene nuestra calificación para el Mercado de Valores con una certificación "AA".

4. Análisis de la Gestión Legal

En el mes de noviembre del periodo 2010 fuimos notificados por el Servicio de Rentas Internas para realizar un proceso de auditoría de la determinación del impuesto a la renta del periodo 2007, el mismo que comenzó en el mes de marzo del 2011 y la acta final del proceso nos fue entregada en el mes de octubre del mismo año; en este documento nos indican que hemos sido glosados por un total de US\$ 1,219,239 a que corresponde un impuesto de US\$250,820 al que hay que sumarle intereses por lo que el valor por pagar por parte de la Compañía asciende aproximadamente a US\$ 433,753. Es importante indicar que actualmente hemos impugnado en tribunales esta acta, por lo que nos encontramos con nuestros asesores tributarios en este proceso y tenemos buenos argumentos que nos permitirán tener un fallo favorable para la Compañía.

Con fecha 31 de diciembre del 2012 se perfeccionó el incremento de capital de la Compañía pasando de un Capital de US\$ 8,020,000 a US\$ 10,330,000 en los periodos 2011 y 2012 respectivamente, este incremento se lo realizó con Utilidades de años anteriores y dividendos por pagar accionistas del periodo 2011.

Además, se han realizado las siguientes gestiones:

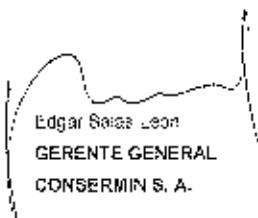
- Implementación de procedimientos para la generación de subcontratos
- Implementación de procedimientos para la solicitud y manejo de garantías para subcontratos
- Continuación de regularización de concesiones mineras.
- Continuación de regularización de predios y propiedades de la compañía

7. Conclusiones

Aun cuando nuestro nivel de planificación aumentó debido a que hemos hecho una mejor gestión en el tema de adjudicación de licitaciones esto no ha ido de la mano con nuestro margen de rentabilidad, debido a que hemos ejecutado un mayor número de proyectos por montos que en algunos casos no permiten cubrir ciertos costos fijos, lo cual es la ejecución de menor número de proyectos por montos importantes.

Finalmente Agradezco a todos los señores accionistas por la confianza y respaldo en cada una de mis gestiones, así como también a cada uno de los empleados de Consermin S. A. ya que sin su trabajo y esfuerzo, nada de lo que se ha presentado en este informe hubiera sido posible.

Muy Acentamente



Edgar Saiz León
GERENTE GENERAL
CONSERMIN S. A.