

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:

***COMPAÑÍA:
CONENSACONSTRUC S.A.***

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO:

2012

***ECON. C.PA. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC – RNAE No. 626***

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Manta, Junio 26 del 2013

**A los Accionistas de:
CONENSACONSTRUC S.A.**

*He auditado los Estados Financieros de la Compañía **CONENSACONSTRUC S.A.**, al 31 de Diciembre del 2012, que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos 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 de 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 basado en la Auditoría realizada. La Auditoría fue 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 terminado al 31 de Diciembre del 2012 de la Compañía **CONENSA CONSTRUC S.A.**, no reflejan impactos o ajustes contables en la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), esta situación se debe principalmente a que según el análisis de Implementación de las NIIF para PYMES realizado por la Compañía, determinan que tanto los Activos como los Pasivos de la Compañía se presentan a valor razonable sin variaciones que afecten sus Estados Financieros terminados en el año 2012

Opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **CONENSA CONSTRUC S.A.**, al 31 de Diciembre del 2012, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de acuerdo a lo descrito en la Nota No. 2 literal a) de los Estados Financieros.


ECON. **MARY ANCHUNDIA REYES**
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

No. de Registro de la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE No. 626

CONENSA CONSTRUC S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31</u> <u>2011</u>	<u>Dic-31</u> <u>2012</u>
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	85.115,88	390.945,49
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	-	5.000,00
Inventarios	5	296.539,36	320.560,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		381.655,24	716.505,49
 ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	6		
Terrenos		903.509,98	807.515,42
Edificio		411,91	-
Vehículos		43.000,00	43.000,00
Muebles y Enseres		48.965,30	50.818,45
Equipos de Computación y Software		-	1.200,89
Total de costo		995.887,19	902.534,76
(-) Depreciación Acumulada		(1.800,00)	(1.800,00)
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		994.087,19	900.734,76
 ACTIVO A LARGO PLAZO			
Cuentas y Documentos por Cobrar		310.364,36	-
TOTAL ACTIVO A LARGO PLAZO		310.364,36	-
 TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1.304.451,55	900.734,76
 TOTAL DE ACTIVO		1.686.106,79	1.617.240,25

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONENSA CONSTRUC S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

	NOTAS	Dic-31 2011	Dic-31 2012
<u>PASIVO</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por Pagar a C/P		310,96	-
Impuestos por Pagar	7	4.648,37	2.637,29
Provisiones Sociales e IESS por Pagar	8	13.162,09	13.117,79
Obligaciones con Instituciones Financieras	9	-	490.403,32
Anticipos de Clientes	10	-	893.196,57
TOTAL PASIVO CORRIENTE		18.121,42	1.399.354,97
PASIVO NO CORRIENTE	11		
Cuentas y Documentos por Pagar a L/P		1.164.979,79	-
Obligaciones con Instituciones Financieras		-	111.038,23
Pasivo Diferido		401.587,36	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1.566.567,15	111.038,23
TOTAL DE PASIVO		1.584.688,57	1.510.393,20
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	12	800,00	800,00
(-) Capital Suscrito No Pagado		(600,00)	(600,00)
Aportes Futuras Capitalizaciones		87.067,40	101.596,83
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas		-	(378,61)
Ganancia Neta del Período		14.150,82	5.428,83
TOTAL DE PATRIMONIO		101.418,22	106.847,05
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.686.106,79	1.617.240,25

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONENSA CONSTRUC S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

	Dic-31 2011	Dic-31 2012
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
(+) Ventas Netas	464.315,36	1.163.786,68
(-) Costo de Ventas	(419.911,97)	(693.173,40)
GANANCIA BRUTA	44.403,39	470.613,28
 (-) GASTOS OPERACIONALES		
Administración y Ventas	(24.148,10)	(438.298,41)
Financieros	(18.350,00)	(23.870,30)
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	(42.498,10)	(462.168,71)
GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	1.905,29	8.444,57
(-) 15% Participación Trabajadores	(285,79)	(1.266,69)
Ganancia después de Part. Trabajadores	1.619,50	7.177,88
(+) Gastos No Deducibles	-	426,66
Saldo Ganancia Gravable	1.619,50	7.604,54
(-) 23% Impuesto a la Renta	(388,68)	(1.749,05)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	1.230,82	5.428,83

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONENSACONSTRUC S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	(-) CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO	APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESULTADOS ACUMULADOS GANANCIAS (PERDIDAS) ACUMULADAS	RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
					GANANCIA NETA DEL PERÍODO		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	800,00	(800,00)	87.067,40	-	14.150,82		101.418,22
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:							
TRANSFERENCIA DE LA GANANCIA DEL 2011	-	-	-	14.150,82	(14.150,82)		-
AJUSTES CUENTAS PATRIMONIALES	-	-	14.528,43	(14.528,43)	-		-
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-	-	-	-	5.428,83		5.428,83
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	800,00	(800,00)	101.596,83	(378,61)	5.428,83		106.847,05

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONENSA CONSTRUC S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en Dólares Americanos)

	Dic-31 2012
EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Ganancia Neta del Período	5.428,83
Variación en los Activos (Aumento), o Disminución	
Cuentas y Documentos por Cobrar	(5.000,00)
Inventarios	(24.020,64)
Activo a Largo Plazo	310.364,36
Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)	
Cuentas y Documentos por Pagar a C/P	(310,96)
Impuestos por Pagar	(2.011,08)
Provisiones Sociales e IESS por Pagar	(44,30)
Anticipos de Clientes	893.196,57
Cuentas y Documentos por Pagar a L/P	(1.164.979,79)
Pasivo Diferido	(401.587,36)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(388.964,37)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo	(3.054,04)
Bajas, Ajustes y/o Transferencias de Propiedades, Planta y Equipo	96.406,47
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	93.352,43
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones con Instituciones Financieras	601.441,55
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	601.441,55
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:	
AUMENTO DEL EFECTIVO	305.829,61
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	85.115,88
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	390.945,49

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros

CONENSACONSTRUC S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DEL 2012

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La Compañía **CONENSACONSTRUC S.A.**, fue constituida en la ciudad de Santa Ana, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría Pública Segunda del cantón de Santa Ana el 23 de Junio del 2010 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Portoviejo mediante Registro No. 466 y Repertorio General tomo No. 28 el 12 de Julio del 2010 para dar cumplimiento a la Resolución No. SC.DIC.P.10.0415 de la Superintendencia de Compañías. Además cuenta con expediente No. 61156.

El Representante Legal de la Compañía es el Ing. Daniel Vinicio Párraga Rivadeneira, con un período de duración de 5 años, contados a partir del 12 de Julio del 2010, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón Portoviejo.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en el cantón Portoviejo, Parroquia Picoazá, Sector Tres Cruces. Su Registro Único de Contribuyente es 1391774877001.

Sus actividades económicas son: construcción de calles y carreteras; actividades de ingeniería civil; actividades de ingeniería eléctrica; construcción de viviendas, construcción de puertos y otros proyectos de ordenamiento híbrido, sistema de riego, redes de alcantarillado y tuberías; establecimiento y fiscalización del cumplimiento de las normas profesionales.

2. BASES PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.

Las políticas contables más importantes utilizadas por la Compañía 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 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 de 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 tiene una disponibilidad inmediata.

c. Cuentas por Cobrar.-

Las Cuentas por Cobrar concedidas se presentan a su valor principal pendiente de cobro en el momento que el bien inmueble construido es entregado al cliente.

d. Propiedades, Planta y Equipo.-

Las Propiedades, Planta y Equipo están registrados al costo, y presentan la debida depreciación acumulada, las renovaciones y mejoras son contabilizadas como un costo adicional de las Propiedades, Planta y Equipo; únicamente cuando pueden ser medidas confiablemente y se demuestre que los desembolsos resultarán en beneficios económicos futuros por el uso del activo, mientras que los desembolsos para mantenimiento y reparación se afectan a los resultados del ejercicio en que se incurren.

e. Provisiones.-

Las provisiones son reconocidas cuando la Sociedad tiene una obligación presente como resultado de un evento presente y que en el futuro se requiera una salida de recursos para liquidar dicha obligación.

f. Reconocimiento de Ingresos.-

La Compañía reconoce ingresos por la venta de bienes inmuebles construidos por la Compañía, cuando es efectuada la transferencia del bien terminado al cliente.

g. Reconocimiento de Gastos.-

Los gastos operacionales y administrativos son reconocidos en el momento que se recibe el bien o servicio requerido para las actividades operacionales de la Compañía.

h. 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 EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

A Diciembre 31 del 2012 el saldo de Efectivo y Equivalentes al Efectivo es:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
Bancos		390.945,49
<i>Internacional</i>	213.655,57	
<i>Procredit</i>	175.960,81	
<i>BEV</i>	1.107,05	
<i>Mutualista Pichincha</i>	107,79	
<i>Banco Comercial de Manabí</i>	114,27	
TOTAL		390.945,49

Constituyen fondos de liquidez y de disponibilidad inmediata en instituciones bancarias, que la Compañía establece para atender sus gastos operativos normales y permanentes de carácter obligatorios.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

A Diciembre 31 del 2012 el saldo de Cuentas y Documentos por Cobrar es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
<i>Cuentas por Cobrar Clientes</i>	5.000,00
TOTAL	5.000,00

Corresponden a cuentas por cobrar a clientes no relacionados por concepto de adquisición de viviendas, con plazos de vencimientos corrientes.

5. INVENTARIOS.-

El rubro de Inventarios al 31 de Diciembre del 2012 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Suministros y Materiales	320.560,00
TOTAL	320.560,00

Representan a la existencia de materiales de construcción y electricidad, suministros y accesorios, destinados para la construcción de viviendas, los mismos que son cargados al costo en el momento de su utilización.

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

*Las Propiedades, Planta y Equipo de la Compañía **CONENSA CONSTRUC**, han sido valorizados al costo de adquisición y sus depreciaciones determinados en base al método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las Normas de Contabilidad vigentes.*

La Compañía no registra el cargo correspondientes a depreciaciones de las Propiedades, Planta y Equipo

La empresa mantiene al 31 de Diciembre del 2012 para el cumplimiento de su actividad, las siguientes Propiedades, Planta y Equipo:

(Ver cuadro de Movimiento de Propiedades, Planta y Equipo durante el año 2012).

CONENSACONSTRUC S.A.
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en Dólares Americanos)					
Descripción	Saldo al 31/12/11	Adiciones	Bajas, Ajustes y/o Transferencias	Saldo al 31/12/12	% DEPREC.
<u>COSTO</u>					
<u>NO DEPRECIABLES</u>					
Terrenos	903.509,98	-	(95.994,56)	807.515,42	
<u>DEPRECIABLES</u>					
Edificio	411,91	-	(411,91)	-	5
Vehículos	43.000,00	-	-	43.000,00	20
Muebles y Enseres	48.965,30	1.853,15	-	50.818,45	10
Equipos de Computación y Software	-	1.200,89	-	1.200,89	33
SUBTOTAL	995.887,19	3.054,04	(96.406,47)	902.534,76	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(1.800,00)	-	-	(1.800,00)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	994.087,19	3.054,04	(96.406,47)	900.734,76	

✓

7. IMPUESTOS POR PAGAR.-

Los impuestos pendientes de cancelación al Servicio de Rentas Internas, al 31 de Diciembre del 2012 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN		VALORES
Retenciones de IVA por Pagar		233,88
Retenciones en la Fuente		547,22
IVA en Ventas		107,14
Impuesto a la Renta (2012)	a)	1.749,05
TOTAL		2.637,29

- a) La Provisión para el Impuesto a la Renta de Sociedades se calcula aplicando la tasa del 23% a las ganancias gravables.

8. PROVISIONES SOCIALES E IESS POR PAGAR.-

Representa aquellas obligaciones (IESS y Beneficios Sociales) que la empresa proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios prestados a Diciembre 31 del 2012. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN		VALORES
9,35 IESS Personal		858,81
12,15 IESS Patronal		1.115,99
Décimo Tercer Sueldo		765,44
Décimo Cuarto Sueldo		1.533,00
Otras Provisiones		7.577,86
15% Participación Trabajadores	a)	1.266,69
TOTAL		13.117,79

- a) Valor correspondiente a la Provisión 15% Participación para Trabajadores que es registrado con cargo a resultados del ejercicio presente.

9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-

El valor de Obligaciones con Instituciones Financieras al 31 de Diciembre del 2012 está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Obligaciones con Instituciones Financieras	490.403,32
TOTAL	490.403,32

Incluyen valores por concepto de capital pendientes de cancelación al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, utilizando tasas del 4.89% y 6.60% con plazos de 19, 21 y 30 meses, en este anexo queda detallado la parte que corresponde a vencimientos corrientes. Obligaciones adquiridas para financiar la construcción de viviendas.

10. ANTICIPOS DE CLIENTES.-

El saldo contable de Anticipos de Clientes al 31 de Diciembre del 2012 son los siguientes:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipo de Clientes	893.196,57
TOTAL	893.196,57

Fondos recibidos de años anteriores y del presente ejercicio económico, por concepto de anticipos en el momento que el cliente requiere la adquisición de una vivienda del proyecto que ofrece la Compañía.

11. PASIVO NO CORRIENTE.-

El grupo de Pasivo No Corriente al 31 de Diciembre del 2012 está conformado por:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Obligaciones con Instituciones Financieras	111.038,23
TOTAL	111.038,23

Representan valores por concepto de capital porción no corriente pendientes de cancelación al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, utilizando tasas del 6.60%. Con vencimientos de 30 meses.

12. 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.

A Diciembre 31 del 2012, el Capital Social de la Compañía está conformado por 800.00 acciones ordinarias y nominativas, de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

Accionistas	%	Valor Total USD
<i>Párraga Rivadeneira Daniel Vinicio</i>	<i>50,00</i>	<i>400,00</i>
<i>Vélez Zambrano Efrén Ignacio</i>	<i>50,00</i>	<i>400,00</i>
TOTAL	100,00	800,00

13. RESERVA LEGAL.-

La Ley de Compañías establece 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 Aumentos de Capital.

La Compañía realizará la Provisión para Reserva Legal una vez que cumpla con el objetivo de aumentar su capital social, el mismo que tiene previsto llevar a cabo en ejercicios económicos posteriores.

14. EVENTOS SUBSECUENTES.-

En conclusión y a la fecha de la emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la 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.