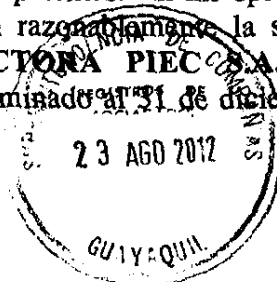


INFORME DE COMISARIO

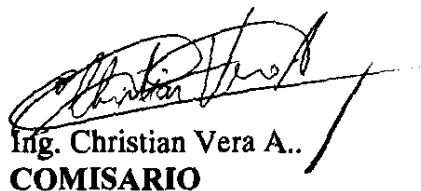
A la Junta General de Accionistas de CONSTRUCTORA PIEC S.A.

1. En mi calidad de Comisario de la compañía **CONSTRUCTORA PIEC S.A.**, del ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011, he revisado la información Contable presentada en el Estado de Situación Financiera y en el Estado de Resultados, así como las notas a los Estados Financieros; de igual manera analicé el cumplimiento de las obligaciones societarias, información necesaria para determinar el correcto desempeño de la Administración y el funcionamiento de la organización. Esto en cumplimiento de mi responsabilidad como Comisario de acuerdo a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías Codificada y demás normativa conexas.
2. Dando cumplimiento a mis responsabilidades y de acuerdo con lo requerido en las normas legales vigentes, informo que:
 - a) Las cifras presentadas en los Estados Financieros adjuntos concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.
 - b) Los procedimientos de control interno implantados por la Administración de la Compañía son adecuados y le ayudan a tener un grado razonable de que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los Estados Financieros de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
 - c) Los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, y de las Resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de la Administración.
3. El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente la situación financiera de la compañía **CONSTRUCTORA PIEC S.A.** y sus resultados de operación, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.



-
4. Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas, la Administración de **CONSTRUCTORA PIEC S.A.** y la Superintendencia de Compañías; no debe ser utilizado para otros propósitos.

Guayaquil, 24 de Mayo del 2012


Ing. Christian Vera A..
COMISARIO



CONSTRUCTORA PIEC S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al, 31 de Diciembre de 2011

(En dólares de los Estados Unidos de América)

ACTIVOS	Notas	31/12/2011	%
Corrientes			
Caja-Bancos	3	906.084,20	15,67%
Inversiones Temporales		6.130,00	0,11%
Cuentas por Cobrar	4	1.008.589,15	17,44%
Impuestos Anticipados	5	424.071,43	7,33%
Inventario	6	65.378,65	1,13%
Pagos Anticipados	7	1.186.908,84	20,52%
Total Activos Corrientes		3.597.162,27	62,20%
Activo Fijo	8		
Propiedad, Planta y Equipo		499.628,97	8,64%
(-) Depreciación Acumulada		-377.070,34	-6,52%
Activo Intangible	9		
Activo Intangible		11.301,14	0,20%
(-) Amortización Acumulada		-4.560,00	-0,08%
Total Activo Fijo e intangible		129.299,77	2,24%
Otros Activos			
Otras Cuentas por Cobrar L/P		1.791.504,68	30,98%
Inversiones a largo plazo		265.000,00	4,58%
Total Activo a largo plazo		2.056.504,68	35,56%
Total de Activos		5.782.966,72	100,00%
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas Por Pagar Proveedores	10	354.708,83	6,13%
Pasivos Acumulados	11	114.205,93	1,97%
Obligaciones con el IESS	12	21.640,57	0,37%
Remuneraciones por Pagar	13	5.236,10	0,09%
Impuestos por pagar	14	231.058,41	4,00%
Otras Cuentas Por Pagar	15	4.569.802,45	79,02%
Total Pasivo Corriente		5.296.652,29	91,59%
Total Pasivos		5.296.652,29	91,59%
PATRIMONIO	16		
Capital		50.000,00	0,86%
Reserva		4.655,56	0,08%
Utilidades de años Anteriores		44.182,80	7,64%
Perdidas del Ejercicio		-10.163,93	-0,18%
Total del Patrimonio		486.314,43	8,41%
Total Pasivos y Patrimonio		5.782.966,72	100,00%



CONSTRUCTORA PIEC S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
Al 31 de Diciembre del 2011

(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Ingresos</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>%</u>
Ingresos Operacionales	17	1.519.252,26	97,33%
Ingresos no Operacionales		41.751,50	2,67%
Total de Ingresos		1.561.003,76	100,00%
 <u>Costos</u>			
Costos de Venta	18	1.233.109,32	78,99%
Total de Costos		1.233.109,32	78,99%
 <u>Gastos</u>			
Gastos operacionales	19		
Gastos Administrativos		236.610,70	15,16%
Gastos Financieros		1.994,86	0,13%
Gastos No operacionales			
Perdida en Venta Activo Fijo		58.428,92	3,74%
Total de Gastos		297.034,48	19,03%
 UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		30.859,96	1,98%
15% Participación trabajadores		4.628,99	0,30%
24% Impuesto a la Renta (Anticipo)		36.394,90	2,33%
Perdida del Ejercicio		-10.163,93	-0,65%

Nota: Las 19 notas se adjuntan como parte de este informe.



CONSTRUCTORA PIEC S.A. ANÁLISIS FINANCIERO

El presente análisis, consiste en la interpretación de las principales cuentas que componen el Balance General y el Estado de Resultados. El objetivo principal de este estudio, se basará en la estructura porcentual de las diferentes partidas que conforman los estados financieros, su connotación, y la interpretación de las mismas mediante el uso de ratios financieros.

En lo concerniente al Balance General de la Compañía, la estructura actual de los Estados Financieros muestra lo siguiente: el 62,20% de los Activos, corresponden a Activos Corrientes, en donde los Pagos Anticipados es el rubro más significativo con un porcentaje del 20,52% del total de Activos.

Por otro lado, del total de Pasivos y Patrimonio, el rubro de mayor relevancia son los Pasivos Corrientes con el 91,59%, en el cual las Otras Cuentas por Pagar se encuentran representadas con un 79,02% del total de Pasivo y Patrimonio.

En relación a los resultados obtenidos en el Ejercicio, observamos que la Compañía obtiene un Costo de Venta que bordea el 78,99%, valor surgido por los servicios que presta; y un 19.03% de Gastos Operacionales y no Operacionales, que como resultado final da una Utilidad Contable del Ejercicio (sin disminuir Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores) del 1,98% con respecto al Ingreso.

Para profundizar en el análisis de la situación financiera de la empresa, se estudiaron los principales Ratios financieros del ejercicio económico, dicho análisis se detalla a continuación:



Liquidez

El índice de liquidez permite evaluar si la compañía se encuentra en capacidad de cubrir sus obligaciones a Corto Plazo. Cabe indicar, que si el ratio es mayor a 1 la empresa tiene mejor capacidad de cubrir sus pasivos de Corto Plazo.

RAZÓN CORRIENTE

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \frac{3.597.162,27}{5.296.652,29} = 0,68$$

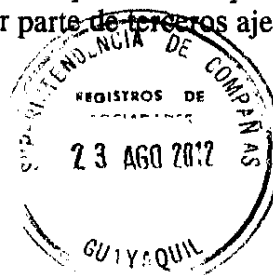
La capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones a corto plazo muestra una baja liquidez. **CONSTRUCTORA PIEC S.A.** para cancelar USD \$ 1,00 de sus Pasivos a corto plazo cuenta con **USD \$ 0,68** de activos a corto plazo, lo que denota que la Compañía posee un nivel de Activos Corrientes más bajo que el nivel de pasivos corrientes, indicando que se encuentra en un nivel mínimo de cobertura financiera.

Razón Deuda

RAZÓN DEUDA

$$\frac{\text{Deuda Total}}{\text{Total de Activos}} = \frac{5.296.652,29}{5.782.966,72} = 0,92$$

Este resultado muestra que de cada dólar invertido en el Total de Activos se financia con **USD \$ 0.92** de deuda, lo cual significa que la Compañía se encuentra con un nivel de endeudamiento aceptable por parte de terceros ajenos.



Rendimiento sobre Capital

ROE

$$\frac{\text{Utilidad disp. Acc. Comerc}}{\text{Capital de Acc. Com.}} = \frac{-10.163,93}{50.000,00} = - 0,20$$

Por cada dólar que se invirtió en el Patrimonio Neto se produjo una pérdida del ejercicio 2011 de **USD \$ 0,20**.

Rendimiento sobre Activos

ROA

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total de Activos}} = \frac{-10.163,93}{5.782.966,72} = - 0,0018$$

La empresa evidencia que por cada dólar invertido en Activos, se genera una Pérdida en el ejercicio económico 2011 de **USD \$ 0,0018**. Este índice muestra que sobre la totalidad de la inversión (propia y ajena) se está generando una pérdida de un 0,18%.



INFORME DE COMISARIO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2011

NOTA 1.- OPERACIONES

El objeto social de la Compañía es principalmente la realización de actividades de Ingeniería Civil, de acuerdo a lo señalado en el Registro Único de Contribuyentes.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases Fundamentales

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, incluidos en dichos Estados Financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

b) Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo de los activos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimado, en base a los siguientes porcentajes anuales: maquinarias y herramientas el 10%, 20% vehículos, 10% muebles y enseres, y 33% equipos de computación.

c) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos son reconocidos por el método del devengado, esto es, en el momento en que se proveen los productos o servicios.



d) Costo de Ventas

El costo de venta del servicio que vende **CONSTRUCTORA PIEC S.A.** incluye: Costo para prestar el servicio, los mismos que se registran conforme se requieren y se encuentran relacionados directamente con el ingreso de la empresa.

f) Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros Contables de la Compañía se llevan en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

NOTA 3.- CAJA GENERAL

La cuenta Caja General, se encuentra compuesta por los siguientes rubros:

(Expresado en dólares)

Caja Chica	(a)	141.740,85	15,64%
Bancos	(b)	764.343,35	84,36%

(a) Caja Chica

Los saldos de las Cajas Chicas que mantiene la Compañía al 31 de Diciembre del 2011, se encuentran contabilizados de acuerdo a los valores autorizados por la Gerencia y por las políticas de manejo de Caja Chica.

(c) Bancos

Dentro de los Bancos que maneja la empresa tenemos: Pacífico, Guayaquil y Pichincha, donde se observó que los saldos al 31 de diciembre del 2011 se encuentran debidamente conciliados con los estados de cuentas emitidos por las instituciones financieras.



NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2011, presentan como saldo de las Cuentas por Cobrar el valor de USD \$ 1.008.589,15 de acuerdo al siguiente detalle:

(Expresado en Dólares)

Cuentas por Cobrar Clientes	283.358,89	28,09%
Prestamos a Empleados	5.587,62	0,55%
Anticipos a Empleados	400,00	0,04%
Provisión cuentas incobrables	- 2.170,45	-0,22%
Otras Cuentas por Cobrar	721.413,09	71,53%

Donde las cuentas más representativas de este rubro son Otras Cuentas por Cobrar con un 71.53%, seguido por las Cuentas por Cobrar Clientes con un 28.09% de total del rubro.

NOTA 5.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 Diciembre del 2011; la composición de esta cuenta se detalla a continuación:

(Expresado en Dólares)

Impuestos Retenidos 2% Ventas	4.570,40	1,08%
Impuestos Retenidos 1% Ventas	16.515,83	3,89%
Impuesto Renta Pagado en Exceso	1.241,97	0,29%
Credito Tributario IVA por Compras Acum	48.375,52	11,41%
Credito Tributario IVA por Rte. 30% Acum	350.965,98	82,76%
Credito Tributario IVA por Rte. 70% Acum	2.401,73	0,57%

Podemos observar que la mayor parte del saldo del rubro "Impuestos Anticipados" se encuentra en el crédito tributario IVA Acumulado con un 94.74% sobre el total del rubro., el mismo que se debe a las retenciones que le realizaron a CONSTRUCTORA PIEC S.A. al realizar las compras, valores que pueden ser liquidados en las declaraciones futuras.



NOTA 6.- INVENTARIO

El rubro de inventario de la compañía al 31 de Diciembre del 2011; se compone del siguiente detalle:

(Expresado en Dólares)

Materiales Construcción Civil	61.241,58	93,67%
Herramientas	4.110,42	6,29%
Repuestos	26,65	0,04%

Observamos que los rubros que componen el inventario provienen de la actividad que realiza la compañía como son materiales, herramientas y repuestos.

La cuenta más representativa es Inventario de Materiales de Construcción con un 93.67% sobre el total del rubro.

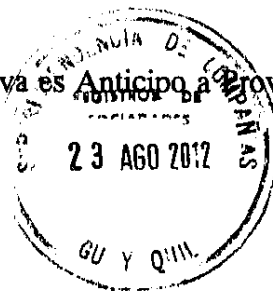
NOTA 7.- PAGOS ANTICIPADOS

Los Estados Financieros del periodo 2011, presentan como saldo del rubro pagos anticipados el valor de USD \$ 1.186.908,84 según el detalle a continuación:

(Expresado en Dólares)

Pago Anticipado	28.327,09	2,39%
Anticipos a Proveedores	1.091.978,61	92,00%
Intereses Anticipados	39.075,80	3,29%
Seguros Pag. por Antic. Cumplimiento	6.186,28	0,52%
Seguros Pag. por Antic. Buen Uso Anti	21.341,06	1,80%

Podemos evidenciar que la cuenta más representativa es Anticipo a Proveedores con un 92% sobre el total del rubro.



NOTA 8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La Compañía mantiene como valor en libros de la Propiedad, Planta y Equipo USD \$ 122.558,63 los mismos que son utilizados para desarrollar la actividad económica de CONSTRUCTORA PIEC S.A., como se expone a continuación:

(Expresado en Dólares)

Equipos de Camara		79,02	0,06%
Costo de Equipos de Camara	79,02		
Deprec Acum Equipos de Oficina			
Equipos de Computacion		10.215,52	8,34%
Costo de Equipos de Computacion	31.097,87		
Deprec Acum de Equipos de Computacion -	20.882,35		
Muebles y Enseres		1.053,68	0,86%
Costo de Muebles y Enseres	19.750,24		
Deprec Acum de Muebles y Enseres -	18.696,56		
Maquinaria y Herramientas		97.421,96	79,49%
Costo de Edificio	211.106,30		
Deprec Acum de Edificio -	113.684,34		
Vehículo		13.788,45	11,25%
Costos de Vehículo	237.595,54		
Deprec Acum de Vehiculos -	223.807,09		



NOTA 9.- ACTIVO INTANGIBLE

La Compañía presenta como activo intangible USD \$ 6.741,14 para desarrollar la actividad económica de CONSTRUCTORA PIEC S.A., como se expone a continuación:

(Expresado en Dólares)

Software		6.741,14	100,00%
Costo de Software	11.301,14		
Amortiz. Acum de Software	- 4.560,00		

NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2011, corresponden a los siguientes rubros:

(Expresado en dólares)

Proveedores por Pagar Varios	314.769,37	88,74%
Electroleg S.A.	71,84	0,02%
Estoguayas S.A.	38,00	0,01%
Hidrosa S.A.	1.635,57	0,46%
Hispana de Seguros S.A.	280,28	0,08%
Interoceanica S.A.	703,16	0,20%
Kitton S.A.	32,60	0,01%
Latina de Seguros y Reaseguros C.A.	18.269,75	5,15%
Maconsa S.A.	2.035,68	0,57%
Navconser Cia. Ltda.	16.787,91	4,73%
Dipac	84,67	0,02%

Podemos observar que la cuenta más representativa son los Proveedores por pagar con un 88.74% sobre el total del rubro.



NOTA 11.- PASIVOS ACUMULADOS

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2011, se encuentra compuesta por los siguientes rubros:

(Expresado en dólares)

Decimotercer Sueldo	12.064,76	10,56%
Decimocuarto Sueldo	1.992,68	1,74%
Vacaciones	16.188,40	14,17%
Fondo de Reserva	623,91	0,55%
Utilidades Acum por Pagar Empleados 2009	60.353,29	52,85%
Utilidades por Pagar Empleados 2010	18.353,90	16,07%
Utilidades por Pagar Empleados 2011	4.628,99	4,05%

Cabe señalar que estos valores corresponden a las provisiones de los beneficios sociales que la Compañía ha efectuado de conformidad con la legislación laboral vigente.

NOTA 12. OBLIGACIONES CON EL IESS

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2011, se encuentra compuesta en su mayoría (49,97%) por el Aporte Patronal y la diferencia de las Aportaciones al IESS Personal y Fondos de Reserva como se detalla a continuación:

(Expresado en dólares)

Aporte Patronal	10.814,66	49,97%
Aporte Personal	8.218,50	37,98%
Fondo de Reserva	2.607,41	12,05%



NOTA 13. REMUNERACIONES POR PAGAR

Los sueldos por pagar que mantiene la compañía al 31 de Diciembre del 2011, se exponen en el siguiente detalle:

(Expresado en dólares)

Sueldos por Pagar	702,41	13,41%
Liquidaciones Empleados por Pagar	4.533,69	86,59%

NOTA 14.-IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2011, se encuentra compuesta en su mayoría 51,71% por Impuesto a la Renta retenido 1%, seguido por el 15,75% correspondiente al Impuesto a la Renta por pagar; mientras que la diferencia corresponde a las retenciones en la Fuente de Renta e Impuesto al Valor Agregado por Pagar al SRI, como se detalla a continuación:

(Expresado en dólares)

Impuesto a la Renta por Pagar	36.394,90	15,75%
I.R. retenido a Proveedores 2 %	24.766,81	10,72%
I.R. retenido a Proveedores 8 %	3.541,92	1,53%
IR Retenido Proveedores 1% compras	119.491,20	51,71%
IR.Retenido Proveedores. 0.1% Prima	161,38	0,07%
IR. Retenido Proveedores 10%	480,69	0,21%
IVA retenido a Proveedores 30 %	15.912,51	6,89%
IVA retenido a Proveedores 70 %	25.852,66	11,19%
IVA retenido a Proveedores 100 %	4.456,34	1,93%



NOTA 15. – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las Otras cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2011, se encuentran compuesta en el 68,46% por pagos anticipados a clientes, y la diferencia se debe a prestamistas por pagar y prestamos de terceros como se detalla a continuación:

(Expresado en dólares)

Pagos anticipados a Clientes	3.128.348,37	68,46%
Prestamistas por Pagar	560.553,27	12,27%
Prestamos de Terceros	880.900,81	19,28%

NOTA 16.- PATRIMONIO

El Patrimonio de la empresa al 31 de diciembre del 2011 se encuentra distribuido como se muestra a continuación:

(Expresado en dólares)

Capital Social	50.000,00	10,28%
Reservas	4.655,56	0,96%
Utilidades de Años Anteriores	441.822,80	90,85%
Perdida del Ejercicio	- 10.163,93	-2,09%

Como se observa, producto de la actividad de la Compañía en el ejercicio económico 2011 registra una pérdida de US\$ 10.163,93, la misma que representa el -2,09% sobre el total del Patrimonio.



NOTA 17.- VENTAS

Al 31 de diciembre del 2011, las ventas de la Compañía ascienden a USD \$ 1.561.003,76, y el comportamiento de estos ingresos refleja que los Contratos por construcciones civiles es el rubro que representa mayor porcentaje en los ingresos de la compañía, como se muestra en el siguiente cuadro:

(Expresado en dólares)

Ingresos por Construcciones Civiles	1.519.252,26	97,33%
Ints Ganados	89,34	0,01%
Otros Ingresos	10.362,16	0,66%
Alquiler de Activos Fijos	29.800,00	1,91%
Utilidad en Venta de Activos Fijos	1.500,00	0,10%

NOTA 18 – COSTOS DE VENTA

Los costos de CONSTRUCTORA PIEC S.A. se encuentran compuestos por materiales, mantenimiento, seguros y otros relacionados con las construcciones civiles, como se muestra a continuación:

(Expresado en dólares)

Materiales Construcción Civil	472.939,36	38,35%
Materiales Construcción Electricas	220.194,45	17,86%
Mantenimiento y Reparación Activos Fijos	7.427,77	0,60%
Seguros y Reaseguros	64.736,12	5,25%
Costos Personal Obras	73.632,30	5,97%
Comisiones	41.622,33	3,38%
Transporte	40.677,79	3,30%
Costos Fiscalización	11.437,51	0,93%
Costo operación Obra	300.441,69	24,36%

Los Costos de Ventas de CONSTRUCTORA PIEC S.A., presentan directa relación con las ventas que realiza, de conformidad con los contratos suscritos.



NOTA 19.- GASTOS

Los gastos que mantiene la Compañía se clasifican principalmente en Administrativos y Financieros, como se detallan a continuación:

(Expresado en dólares)

Gastos operacionales			
Gastos de Administracion	a	236.610,70	79,66%
Gastos Financieros	b	1.994,86	0,67%
Gastos No operacionales			
Perdida en Venta Activo Fijo	-	58.428,92	19,67%

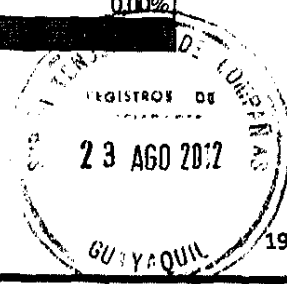
Del cuadro antes expuesto, se debe mencionar que el rubro más representativo, son los Gastos Administrativos con el 79,66% correspondiente a los Gastos Operacionales, seguido de los Gastos Financieros con el 0,67% de participación; en cuanto a los Gastos No Operacionales se encuentran compuestos por el 19,67% de participación del total de gastos efectuados por la Compañía.

(a) Gastos de Administración

Los Gastos de Administración presentados por la empresa, se encuentra compuestos por un 46,64% por los gastos de personal, seguido de los siguientes rubros que se exponen a continuación:

(Expresado en dólares)

Gastos de Personal	110.347,05	46,64%
Mantenimiento y Reparaciones	10.319,90	4,36%
Servicios Básicos	10.475,02	4,43%
Servicio de Terceros	24.121,04	10,19%
Impuestos, Contribuciones y Otros	8.185,08	3,46%
Otros Gastos Administración	25.172,32	10,64%
Gastos de Viaje	1.614,71	0,68%
Gastos Bancarios	5.862,60	2,48%
Deprec., Amortiz. y Seguros	40.502,48	17,12%
Comisiones	10,50	0,00%



(b) Gastos Financieros

Los gastos Financieros al 31 de diciembre del 2011, se componen por los siguientes rubros:

(Expresado en dólares)

Intereses y Comisiones Pagadas	1.300,00	65,17%
Intereses Pagados a Proveedores	659,51	33,06%
Intereses Bancarios	35,35	1,77%

De acuerdo a lo antes expuesto el rubro de mayor relevancia es la cuenta de Intereses y Comisiones Pagadas con un 65,17% del total de Gastos Financieros, seguido de Intereses Pagados a proveedores e Intereses Bancarios .

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de Enero de 2011 y la fecha de elaboración de este Informe 17 de mayo del 2012, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la *Compañía* pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

