

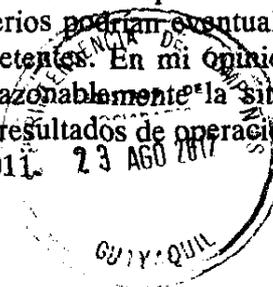
---

## INFORME DE COMISARIO

---

### **A la Junta General de Accionistas de TEANO S.A.**

1. En mi calidad de Comisario de la compañía TEANO 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 TEANO S.A. y sus resultados de operación, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011.



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

Guayaquil, 17 de Mayo del 2012



Ing. Christian Vera A.  
**COMISARIO**

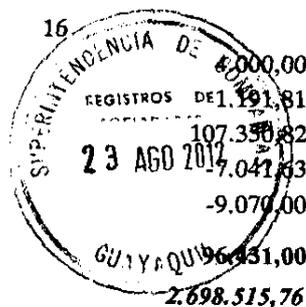


**TEANO S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al, 31 de Diciembre de 2011**

*(En dólares de los Estados Unidos de América)*

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>%</b>
<b>Corrientes</b>			
Caja-Bancos	3	28.964,56	1,07%
Cuentas por Cobrar	4	1.531.910,59	56,77%
Impuestos Anticipados	5	242.560,89	8,99%
Inventario	6	102.001,50	3,78%
Pagos Anticipados	7	330.893,89	12,26%
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>2.236.331,43</b>	<b>82,87%</b>
<b>Activo Fijo</b>	8		
Propiedad, Planta y Equipo		106.663,00	3,95%
(-) Depreciación Acumulada		-61.550,64	-2,28%
<b>Total Activo Fijo</b>		<b>45.112,36</b>	<b>1,67%</b>
<b>Otros Activos</b>			
otros cuentas por Cobrar L/P		417.071,97	15,46%
<b>Total Activo a largo plazo</b>		<b>417.071,97</b>	<b>15,46%</b>
<b>Total de Activos</b>		<b>2.698.515,76</b>	<b>100,00%</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas Por Pagar Proveedores	9	424.580,34	15,73%
Obligaciones Bancarias	10	152.380,86	5,65%
Pasivos Acumulados	11	42.310,24	1,57%
Obligaciones con el IESS	12	5.461,78	0,20%
Remuneraciones por Pagar	13	30.140,34	1,12%
Impuestos por pagar	14	141.551,04	5,25%
Otras Cuentas Por Pagar	15	1.805.660,16	66,91%
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>2.602.084,76</b>	<b>96,43%</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>2.602.084,76</b>	<b>96,43%</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital	16	4.000,00	0,15%
Reserva		191,81	0,04%
Utilidades de años Anteriores		107.350,82	3,98%
Perdidas de años Anteriores		7.041,63	-0,26%
Perdidas del Ejercicio		-9.070,00	-0,34%
<b>Total del Patrimonio</b>		<b>96.431,00</b>	<b>3,57%</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>2.698.515,76</b>	<b>100,00%</b>



**TEANO S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**Al 31 de Diciembre del 2011**

*(En dólares de los Estados Unidos de América)*

<u>Ingresos</u>	Notas	31/12/2011	%
Ingresos Operacionales		706.996,78	99,92%
Ingresos no Operacionales		596,96	0,08%
<b>Total de Ingresos</b>	17	<b>707.593,74</b>	<b>100,00%</b>
<u>Costos</u>			
Costos de Venta	18	549.582,96	77,67%
<b>Total de Costos</b>		<b>549.582,96</b>	<b>77,67%</b>
<u>Gastos</u>			
Gastos Administrativos	19	126.558,24	17,89%
Gastos Financieros		1.288,48	0,18%
<b>Total de Gastos</b>		<b>127.846,72</b>	<b>18,07%</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>30.164,06</b>	<b>4,26%</b>
15% Participación trabajadores		4.524,61	0,64%
24% Impuesto a la Renta (Anticipo)		34.709,45	4,91%
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		<b>-9.070,00</b>	<b>-1,28%</b>

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



---

**TEANO 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 82,87% de los Activos, corresponden a Activos Corrientes, en donde las Cuentas por Cobrar es el rubro más significativo con un porcentaje del 56,77% del total de Activos.

Por otro lado, del total de Pasivos y Patrimonio, el rubro de mayor relevancia son los Pasivos Corrientes con el 96,43%, en el cual las Cuentas por Pagar proveedores se encuentran representadas con un 15,73% 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 77,67%, valor surgido por los servicios que presta; y un 18.07% de Gastos Operacionales, que como resultado final da una Utilidad Contable del Ejercicio (sin disminuir Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores) del 4,26% 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

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \frac{2.236.331,43}{2.602.084,76} = 0,86$$

La capacidad de la empresa para cumplir con sus obligaciones a corto plazo muestra una liquidez moderada. TEANO S.A. para cancelar USD \$ 1,00 de sus Pasivos a corto plazo cuenta con USD \$ 0.86 de activos a corto plazo, lo que denota que la Compañía posee un nivel de Activos Corrientes casi al mismo nivel de pasivos corrientes, indicando que se encuentra en un nivel mínimo de cobertura financiera.

---

## Razón Deuda

## RAZÓN DEUDA

$$\frac{\text{Deuda Total}}{\text{Total de Activos}} = \frac{2.602.084,76}{2.698.515,76} = 0,96$$

Este resultado muestra que cada dólar invertido en el Total de Activos se financia con USD \$ 0.96 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

$$\frac{\text{Utilidad disp. Acc. Comerc}}{\text{Capital de Acc. Com.}} = \frac{-9.070,00}{4.000,00} = -2,27$$

Por cada dólar que se invirtió en el Patrimonio Neto se produjo una pérdida del ejercicio 2011 de USD \$ 2,27.

### Rendimiento sobre Activos

#### ROA

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total de Activos}} = \frac{-9.070,00}{2.698.515,76} = -0,003$$

La empresa evidencia que por cada dólar invertido en Activos, se genera una Pérdida en el ejercicio económico 2011 de USD \$ 0,003. Este índice muestra que sobre la totalidad de la inversión (propia y ajena) se está generando una pérdida de un 0,34%.



---

## 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 Construcción de Obras Civiles, de acuerdo a lo señalado en el Registro Único de Contribuyentes.

Por lo antes expuesto, la Compañía se dedica a la prestación de servicios de Construcción.

#### NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

##### a) Bases Fundamentales

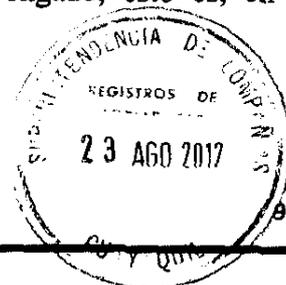
Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, incluidos en dichos Estados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





#### 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 \$ 1.531.910,59 de acuerdo al siguiente detalle:

*(Expresado en Dólares)*

Cuentas por Cobrar Clientes	20.032,67	1,31%
Prestamos a Empleados	9.290,07	0,61%
Anticipos a Empleados	200,00	0,01%
Provisión cuentas incobrables	- 11,20	0,00%
Otras Cuentas por Cobrar	1.502.399,05	98,07%

#### NOTA 5.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

La composición de esta cuenta se detalla a continuación:

*(Expresado en Dólares)*

Impuestos Retenidos 2% Ventas	5,06	0,00%
Impuestos Retenidos 1% Ventas	7.069,50	2,91%
Credito Tributario Años Anteriores	39.049,95	16,10%
Credito Tributario IVA por Compras Acum.	111.877,14	46,12%
Credito Tributario IVA por Rte. 30% Acum.	84.559,24	34,86%

Podemos observar que existen saldos concentrado en las Retenciones de Impuesto a la Renta a las que estuvo sujeto TEANO S.A. en el ejercicio fiscal 2011, valores que pueden ser liquidados en la declaración de Impuesto a la Renta.



## NOTA 6.- INVENTARIO

El rubro de inventario de la compañía se compone del siguiente detalle:

*(Expresado en Dólares)*

Materiales Construcción Civil	12.545,92	12,30%
Materiales Construcción Electricos	29.634,91	29,05%
Herramientas	1.240,67	1,22%
Obras en Proceso	58.580,00	57,43%

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

## NOTA 7.- PAGOS ANTICIPADOS

Los Estados Financieros del periodo 2011, presentan como saldo del rubro pagos anticipados el valor de USD \$ 330.893,89 según el detalle a continuación:

*(Expresado en Dólares)*

Pago Anticipado	15.664,72	4,73%
Anticipos a Proveedores	221.340,98	66,89%
Intereses Anticipados	42.284,00	12,78%
Seguros Pag. por Antic. Cumplimiento	5.125,19	1,55%
Seguros Pag. por Antic. Ejecucion Obr	14.354,84	4,34%
Seguros Pag. por Antic. Buen Uso Anti	32.124,16	9,71%



## NOTA 8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La Compañía mantiene como valor en libros de la Propiedad, Planta y Equipo USD \$ 45.112,36 los mismos que son utilizados para desarrollar la actividad económica de TEANO S.A., como se expone a continuación:

*(Expresado en Dólares)*

<b>Equipos de Oficina</b>		163,95	0,36%
Costo de Equipos de Oficina	163,95		
Deprec Acum Equipos de Oficina	-		
<b>Equipos de Computacion</b>		1.506,59	3,34%
Costo de Equipos de Computacion	9.841,76		
Deprec Acum de Equipos de Computacion	- 8.335,17		
<b>Muebles y Enseres</b>		446,22	0,99%
Costo de Muebles y Enseres	2.090,00		
Deprec Acum de Muebles y Enseres	- 1.643,78		
<b>Maquinaria y Herramientas</b>		10.095,95	22,38%
Costo de Edificio	15.665,50		
Deprec Acum de Edificio	- 5.569,55		
<b>Vehiculo</b>		32.899,65	72,93%
Costos de Vehiculo	78.901,79		
Deprec Acum de Vehiculos	- 46.002,14		

## NOTA 9.- 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	394.071,34	92,81%
Disduran S.A.	33,17	0,01%
Estoguayas S.A.	38,51	0,01%
Hispana de Seguros S.A.	20.091,56	4,73%
Kitton S.A.	2.135,80	0,50%
Maconsa S.A.	9.137,24	2,15%
Dipac	446,72	0,11%
Electronova	- 1.473,58	-0,35%
Oricorp	99,58	0,02%



## NOTA 10.- OBLIGACIONES BANCARIAS

La composición de las obligaciones bancarias que mantiene la compañía TEANO S.A., se detalla a continuación:

*(Expresado en Dólares)*

Banco Pichincha Oper 5964800588 Teano	88,13	0,06%
Sobregiros Bancarios	152.292,73	99,94%

## 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	7.011,88	16,57%
Decimocuarto Sueldo	975,34	2,31%
Vacaciones	4.930,55	11,65%
Fondo de Reserva	220,54	0,52%
Utilidades Acum por Pagar Empleados 2009	10.985,93	25,97%
Utilidades por Pagar Empleados 2010	13.661,39	32,29%
Utilidades por Pagar Empleados 2011	4.524,61	10,69%

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 (51,01%) por el Aporte Patronal y la diferencia de las Aportaciones al IESS Personal, Préstamos Quirografarios y Fondos de Reserva como se detalla a continuación:

*(Expresado en dólares)*

Aporte Patronal	2.785,93	51,01%
Aporte Personal	2.036,56	37,29%
Préstamos Quirografarios	121,02	2,22%
Fondo de Reserva	518,27	9,49%

## NOTA 13. REMUNERACIONES POR PAGAR

---

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

*(Expresado en dólares)*

Sueldos por Pagar	22.956,69	76,17%
Liquidaciones Empleados por Pagar	7.183,65	23,83%



#### NOTA 14.-IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2011, se encuentra compuesta en su mayoría (33,53%) por Impuesto a la Renta retenido 1%, seguido por el 24,52% 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	34.709,45	24,52%
Impuestos Por Pagar	674,32	0,48%
I.R. retenido a Proveedores 2 %	8.692,85	6,14%
I.R. retenido a Proveedores 8 %	2.867,92	2,03%
IR Retenido Proveedores 1% compras	47.456,03	33,53%
IR.Retenido Proveedores. 0.1% Prima	106,14	0,07%
IR. Retenido Proveedores 10%	761,40	0,54%
IVA retenido a Proveedores 30 %	20.677,67	14,61%
IVA retenido a Proveedores 70 %	20.129,22	14,22%
IVA retenido a Proveedores 100 %	5.476,04	3,87%

#### NOTA 15. – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las Otras cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2011, se encuentran compuesta en el 71.84% 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	1.297.132,55	71,84%
Prestamistas por Pagar	333.667,16	18,48%
Prestamos de Terceros	174.860,45	9,68%



## 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	4.000,00	4,15%
Reservas	1.191,81	1,24%
Utilidades de Anos Anteriores	107.350,82	111,32%
Perdidas de Anos Anteriores	- 7.041,63	-7,30%
Perdida del Ejercicio	- 9.070,00	-9,41%

Como se observa, producto de la actividad de la Compañía en el ejercicio económico 2011 registra una pérdida de US\$ 96.431, la misma que representa el -9,41% del Patrimonio.

## NOTA 17.- VENTAS

Al 31 de diciembre del 2011, las ventas de la Compañía ascienden a USD \$ 707.593,74, y el comportamiento de estos ingresos reflejan 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	706.996,78	99,92%
Otros Ingresos	474,01	0,07%
Utilidad en Venta de Activos Fijos	122,95	0,02%



---

## NOTA 18 – COSTOS DE VENTA

---

Los costos de TEANO 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	350.277,35	63,74%
Materiales Construcción Electricas	67.806,26	12,34%
Mantenimiento y Reparación Activos Fijos	141,61	0,03%
Seguros y Reaseguros	25.560,13	4,65%
Costos Personal Obras	90.309,19	16,43%
Comisiones	2.950,54	0,54%
Transporte	819,76	0,15%
Costos Fiscalización	593,00	0,11%
Costo operación Obra	11.125,12	2,02%

Los Costos de Ventas de TEANO, 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 de Administracion	a	126.558,24	98,99%
Gastos Financieros	b	1.288,48	1,01%

Del cuadro antes expuesto, se debe mencionar que el rubro más representativo, son los Gastos Administrativos con el 98,99% de participación del total de gastos efectuados por la Compañía, seguido de los Gastos Financieros con el 1,01% de representación.



### (a) Gastos de Administración

Los Gastos de Administración presentados por la empresa, se encuentra compuesto por un 53,13% por los gastos de personal, seguido de los siguientes rubros que se exponen a continuación:

*(Expresado en dólares)*

Gastos de Personal	67.244,35	53,13%
Mantenimiento y Reparaciones	2.412,74	1,91%
Servicios Básicos	2.360,90	1,87%
Servicio de Terceros	11.522,94	9,10%
Impuestos, Contribuciones y Otros	3.071,66	2,43%
Otros Gastos Administración	19.770,00	15,62%
Gastos Bancarios	215,11	0,17%
Deprec., Amortiz. y Seguros	19.960,54	15,77%

### (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	1.000,00	77,61%
Intereses Pagados a Proveedores	99,42	7,72%
Intereses Bancarios	189,06	14,67%

De acuerdo a lo antes expuesto el rubro de mayor relevancia es la cuenta de Intereses y Comisiones Pagadas con un 77,61% del total de Gastos Financieros, seguido de los Intereses Bancarios e Intereses Pagados a proveedores.



---

## **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.

