

**Señores**

**ACCIONISTAS DE ETERNICONSTRU S.A.**

**Presente.-**

En mi calidad de Comisario elegido por la Junta General de Accionistas de la Compañía Eterniconstru S.A., y en cumplimiento según lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 publicada en el Registro oficial No. 44 del 13 de octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías referente a las obligaciones de los Comisarios, presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada por la administración de la compañía, correspondiente al ejercicio 2013, basado en el examen a los estatutos de la compañía, estado de situación, estado de resultados por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales procedo a rendir el siguiente informe:

Se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, Dr. Piero Aycart Vincenzini, el 14 de septiembre de 2005, e inscrita en el registro mercantil del Cantón Guayaquil el 5 de octubre de 2005.

El objeto social de la compañía es la actividad de comercialización de viviendas y locales comerciales y en general intermediación y mandato inmobiliario y comercialización, esto es la compra venta arrendamiento administración para bienes inmuebles.

**ASPECTOS CONTABLES**

Los estados financieros preparados por la compañía en dólares, han sido elaborados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, las cifras presentadas en los libros contables presentan razonablemente la situación financiera de la compañía y el resultado de sus actividades en el año 2013.

La administración de la compañía, ha cumplido con las disposiciones de la Junta General de Accionistas para el periodo 2013, así como las normas legales, estatutarias y reglamentarias.

**ASPECTOS FISCALES**

La empresa consideró las disposiciones legales del Código Tributario, Ley de Equidad Tributaria, Reglamento de aplicación a la citada Ley, Resoluciones del Servicio de Rentas Internas, Reglamento de Facturación y Reglamento de Comprobantes de Venta y de Retención, Ley de Compañías, entre otras.

**ASPECTOS SOCIETARIOS Y CUSTODIO DE ACTIVOS**

Presenta libros societarios: acciones, accionistas y talonarios, conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es de responsabilidad de personal capacitado.

Los procedimientos de control interno establecidos en Eterniconstru S.A., tomado en su conjunto son muestra para salvaguardar los activos, mantener apropiados niveles de autorización en las operaciones y registrarlas correctamente.

## ASPECTO FINANCIERO

El análisis de los estados financieros efectuado permitirá evaluar el funcionamiento de la compañía a través de la utilización de los datos proporcionados y medir de esta forma la rentabilidad que esta genera.

La aplicación de un análisis con indicadores a los estados financieros nos ayudará a conocer los cambios que han surgido en las cuentas individuales durante este periodo y merecen una atención especial de acuerdo a los principales índices financieros, centrándonos en los cambios más significativos.

A continuación se presenta un análisis comparativo de los Estados Financieros por el periodo 2013:

CUENTA CONTABLE		2013	2012
Activos Corrientes		183,486.36	77,468.84
Activos Fijos		3,454,411.94	2,912,366.78
Otros Activos		-	218,809.35
<b>Total Activos</b>	<b>USD\$</b>	<b>3,637,898.30</b>	<b>3,208,644.97</b>
Pasivos Corrientes		242,598.06	-
Total Pasivos Largo Plazo		3,023,684.10	3,263,047.33
<b>Total Pasivos</b>		<b>3,266,282.16</b>	<b>3,263,047.33</b>
Patrimonio		371,616.14	- 54,402.36
<b>Total Pasivos más Patrimonio</b>	<b>USD\$</b>	<b>3,637,898.30</b>	<b>3,208,644.97</b>

La aplicación de un análisis a los estados financieros nos ayudó a conocer los cambios que han surgido en las cuentas contables de un periodo a otro, este análisis se ha basado en el ejercicio económico del año 2013 y 2012, cuyo objetivo primordial fue determinar las variaciones que se han producido y merecen una atención especial, debiendo centrarnos en los cambios más significativos:

### ANALISIS VERTICAL

La Composición de los activos en el ejercicio 2013 es la siguiente:

<i>Activo Corriente</i>	<i>5.04%</i>
<i>Activo Fijo</i>	<i>94.96%</i>
<i>Otros Activos</i>	<i>-</i>
	<u><u>100.00%</u></u>

Las cifras nos demuestran que se mantiene una alta concentración en el activo fijo en este caso terrenos y edificios Quiamer.

En cuanto al Pasivo y Patrimonio nos muestra la siguiente composición:

<i>Pasivo Corriente</i>	6.67%
<i>Pasivo No Corriente</i>	83.12%
<i>Patrimonio</i>	10.21%
	<u>100.00%</u>

Esta distribución refleja la política de financiación que la compañía tiene al finalizar el ejercicio económico 2013, sobre el patrimonio. Esto significa que se debería analizar las obligaciones a largo plazo mantenidas con la compañía Servidinámica y la consolidación de pasivos. La compañía presentó Utilidades por el periodo 2013 por USD \$100.235.

De acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías, debían preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012.

La compañía, reflejó en su cuenta patrimonial los ajustes de la adopción "NIIF", la misma se registró en el Patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados por adopción de NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, un saldo positivo de USD \$ 353.800, al 31 de diciembre de 2013.

### **ANALISIS DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS**

Me permito dar a conocer a los miembros de la Junta General de Accionistas los índices o razones financieras que interpretan la situación financiera de Eterniconstru S.A.

#### **INDICADORES DE LIQUIDEZ**

##### **Capital de trabajo**

El capital de trabajo que presenta la compañía es de US \$ 59.111 lo que significa que la compañía mantiene respaldos de efectivo, pero l mayor cantidad de respaldo constituyen sus propiedades que pueden cubrir la totalidad de sus pasivos.

#### **INDICADORES DE EFICIENCIA**

##### **Rotación de Cartera**

Las cuentas por cobrar en el año 2013 rotaron 2,95 veces, por lo tanto el periodo promedio de cobro es de 123días.

#### **CONCLUSIÓN**

En lo que se refiere al Estado de Resultados de la Compañía, este presentó resultados positivos y se observó ingresos por concepto de arriendos un total de USD \$ 220.988.

Agradezco a los señores accionistas por su confianza y declaro que he recibido toda la colaboración de los administradores para la realización de mi trabajo, y aprovecho la oportunidad para desearles muchos éxitos durante el presente ejercicio económico.

Atentamente,

  
**Dra. Rocío Reina**  
 COMISARIO