

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 2016, basado en el examen a los estatutos de la compañía, estado de situación financiera, estado de resultados integrales 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 2016.

La administración de la compañía, ha cumplido con las disposiciones de la Junta General de Accionistas para el período 2016, 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 considerará el próximo período el Reglamento a la ley orgánica y de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal.

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. Se debe tomar en consideración lo establecido en el Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas Registro Oficial No. 371 del 10 de noviembre del 2014.

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 período 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 período 2016:

CUENTA CONTABLE	2016	2015
Activos Corrientes	867.478,62	505.114,09
Activos Fijos	3.205.942,39	3.290.578,59
Otros Activos	-	-
Total Activos USD\$	4.073.421,01	3.795.692,68
Pasivos Corrientes	3.363,14	1.694,39
Total Pasivos Largo Plazo	3.217.474,64	3.154.386,91
Total Pasivos	3.220.837,78	3.156.081,30
Patrimonio	852.583,23	639.611,38
Total Pasivos más Patrimonio USD\$	4.073.421,01	3.795.692,68

La aplicación de un análisis a los estados financieros nos ayudó a conocer los cambios que han surgido en las cuentas contables de un período a otro, este análisis se ha basado en el ejercicio económico del año 2016 y 2015, 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 2016 es la siguiente:

<i>Activo Corriente</i>	21,29%
<i>Activo Fijo</i>	78,71%
<i>Otros Activos</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 adecuaciones.

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

<i>Pasivo Corriente</i>	0,08%
<i>Pasivo No Corriente</i>	78,98%
<i>Patrimonio</i>	20,94%
	<u><u>100,00%</u></u>

Esta distribución refleja la política de financiamiento que la compañía tiene al finalizar el ejercicio económico 2016, sobresale el pasivo no corriente sobre el patrimonio. Esto significa que se debería analizar las obligaciones a largo plazo documentos por pagar con la compañía Meger y Batliansa, este pasivo se debe a la escritura por compra de terrenos y a su vez celebrar un contrato de mutuo acuerdo sobre documentos por pagar largo plazo estableciendo tasas de interés si fuese el caso las mismas que no deben sobrepasar las referidas por el banco central; evidenciando así el soporte del pasivo por préstamos que posee la compañía. Esto significa que se debería mantener el análisis sobre la consolidación de pasivos.

La compañía presentó Utilidades en el período 2016.

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.

En el ejercicio fiscal 2016 por cada dólar que la empresa tiene invertido en activos 0.79 centavos de dólar han sido financiados por los acreedores.

Y por cada dólar que la empresa tiene invertido en activos 0.21 centavos de dólar han sido financiados por los accionistas.

INDICADORES DE LIQUIDEZ

Capital de trabajo

El capital de trabajo que presenta la compañía es de US \$ 870.841, lo que significa que la compañía mantiene respaldos de efectivo, pero su mayor respaldo constituye activos fijos tales como propiedades que pueden cubrir la totalidad de sus pasivos.

INDICADORES DE EFICIENCIA

Rotación de Cartera

Las cuentas por cobrar en el año 2016 rotaron 19,28 veces, por lo tanto el período promedio de cobro es de 20 días.

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 \$ 447.959, a su vez presentó gastos inherentes al giro del negocio tales como servicios básicos, depreciaciones e impuestos municipales.

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