

COMPañÍA:
“CORDOVA & MOSCOSO
CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.”

INFORME DE COMISARIO
AÑO FISCAL 2015

Esp. Tributario Ing. Com. Marco Antonio Zúñiga
COMISARIO

1.- OPINIÓN RESPECTO A LAS CIFRAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

A los miembros del Directorio de **"CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CÍA. LTDA."**

1.- Hemos dado cumplimiento a las Funciones de Comisario de CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA., desde la fecha de nuestro nombramiento y como parte integrante de nuestro examen según lo establecido en el art. 279 de la Ley de Compañías y, de acuerdo a lo requerido por las normas legales vigentes.

En mi carácter de Comisario, rindo a ustedes mi informe que no está orientado a identificar y resolver posibles faltantes que podrían afectar los resultados de los Estados Financieros, tampoco extingue la responsabilidad sobre la veracidad, suficiencia y razonabilidad de la información financiera que ha presentado a ustedes el Departamento Administrativo, con relación con la marcha de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre del 2015.

2.- Recibí de los administradores la información que les requerí, referente a las operaciones, registros y documentos que estimé necesarios analizarlos, así como los estados de situación financiera adjuntos de CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CÍA. LTDA., al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de evolución del patrimonio de los Socios y flujo de efectivo y notas a estos, por el año terminado en esa fecha, son responsabilidad de la Administración de la Compañía y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF"s vigentes.

2.- Responsabilidad de la Administración de la Empresa por los Estados Financieros

La presentación de los Estados Financieros y sus anexos es responsabilidad de la administración de la Compañía Mi responsabilidad, como Comisario, es la de revisar y expresar mi opinión sobre los mismos en base a los registros contables,

sus documentos de soporte y demás información que respalde el movimiento operativo de la Empresa, que lo consigno en los siguientes términos:

2.1.- Disposiciones Legales.

- ❖ La Compañía se constituyó el 18 de agosto de 2009 ante el Doctor Diego Torres Borja, Notario Público Cuarto Suplente del Cantón Cuenca; y aprobada en la Intendencia de Compañías de Cuenca mediante resolución N° SC.DIC.C.09 493 de fecha 21 de agosto del 2009 y funciona de conformidad a lo establecido en la Ley de Compañías y Reglamento, y los Estatutos Sociales de la Compañía.
- ❖ La COMPAÑÍA CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CÍA. LTDA., de acuerdo a lo estipulado en la Ley mantiene en sus archivos los libros y expedientes de acuerdo al siguiente detalle:
 - ❖ Libro de participaciones
 - ❖ Actas de Junta General de Socios
 - ❖ Actas de Directorio

2.2.- OBJETO SOCIAL.

La Compañía tiene como objeto social:

- a) La compra y venta de terrenos urbanos o rurales, ejecución de programas de lotización y urbanización;
- b) La construcción arrendamiento y venta de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, condominios sujetos al régimen de propiedad horizontal;
- c) El corretaje, administración permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles propios o de terceras personas naturales y jurídicas;
- d) La importación y comercialización de toda clase de materiales complementarios y maquinaria para la construcción y carpintería;
- e) Adquirir y ejercitar derechos, contraer obligaciones, asociarse, formar parte e intervenir en la constitución de sociedades;
- f) Actuar como representante de personas jurídicas legalmente constituidas, nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, pudiendo para el efecto realizar todos los actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por la ley;
- g) La realización de obras públicas y privadas, tales como construcción de todo tipo de obras de ingeniería y arquitectura; de inmuebles, obras viales, hidráulicas, energéticas, gasoductos, oleoductos, mineras, desagües, diques, puertos, aeropuertos, demoliciones, y la explotación, compraventa, administración e intermediación en dichas operaciones sobre bienes inmuebles propios o de terceros;

Administrar bienes propios o de terceros ya sean personas físicas o jurídicas incluyéndose toda clase de bienes, muebles e inmuebles urbanos o rurales; y, en general realizar todos los actos y contratos civiles y mercantiles, y operaciones relacionados con el cumplimiento de los objetos indicados.

2.3.- LIBROS SOCIALES.

- a) Libro de Acciones y Accionistas.
- b) Libro talonario.
- c) Libros de Actas de Junta General de Participaciones y Socios

Se lleva de acuerdo a la Normatividad dispuesta por la Ley de Compañías, Reglamento de la Superintendencia de Compañías y Estatutos en la obligatoriedad de llevar los libros sociales, conforme lo establecido en el Art. 122 de la Ley de Compañías y Art. 26 del Reglamento de Juntas Generales, y en lo referente al expediente el mismo artículo de la Ley de Compañías y el Art. 27 del Reglamento de Juntas Generales.

Las firmas que se consignan en las Actas correspondientes al señor Presidente y Gerente General, éstas deben ser firmadas a la aprobación del Acta.

2.4.- CUMPLIMIENTO DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS:

Durante el año de 2015 la Junta General de Socios sesionó en las siguientes oportunidades:

Acta de Junta Universal Ordinaria, el día 02 de marzo de 2015, para tratar el siguiente orden del día:

- 1.- Designación y Nombramiento como Oficial de Cumplimiento a la CPA María Augusta Alemán Vera.

Acta de Junta General de Accionistas, el día 13 de marzo de 2015, para tratar el siguiente orden del día:

- 1.- En el que se resuelva solicitar el levantamiento de la Hipoteca que se mantiene con el Banco del Austro de los siguientes inmuebles: Departamento 3B, Departamento 10D, Departamento 11A, Local Comercial N4.

Acta de Junta General de Socios, el día 18 de marzo de 2015, para tratar el siguiente orden del día:

- 1.- Conocimiento y Aprobación del informe del Oficial de Cumplimiento.

Acta de Junta General de Socios, el día 05 de junio de 2015, para tratar el siguiente orden del día:

- 1.- En el que se resuelva solicitar el levantamiento de la Hipoteca que se mantiene con el Banco del Austro de los siguientes inmuebles: Departamento 6B, Departamento 10B, DUPLEX B.

Acta de Junta General de Socios, el día 04 de septiembre de 2015, para tratar el siguiente orden del día:

- 1.- Autorización para Resciliar la escritura pública de compra del predio situado en la ciudad de Guayaquil.

Acta de Junta General de Accionistas, el día 26 de noviembre de 2015, para tratar el siguiente orden del día:

- 1.- Autorizar a la Ing. Contadora de la empresa a contabilizar el valor de \$ 930.000,00 de la cuenta del patrimonio, aportes a futuras capitalizaciones a la cuenta por pagar a Rodolfo Córdova.

3.- OPINIÓN SOBRE LA MEMORIA RAZONADA, ENTREGADA POR LA ADMINISTRACIÓN, ACERCA DE LA SITUACIÓN DE LA COMPAÑÍA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015.

La Administración de la Compañía conforme establece el Artículo N° 263, numeral cuarto de la Ley de Compañías, somete a consideración el Informe del Labores correspondiente al ejercicio fiscal del año 2015.

La Memoria presentada resume las labores desarrolladas en cada uno de las Juntas de Directorio por lo que expone las actividades que se han dado en el año económico 2015.

De acuerdo al Reglamento emitido por la Superintendencia de Compañías para emitir este Informe, la Sra. Ligia Patricia Moscoso Gerente General ha cumplido con el requerimiento y propone seguir con su objetivo planteado.

Es de responsabilidad de la Junta General de Socios, sobre el Informe de la señora Gerente General, de acuerdo a la facultad que le asiste en la Ley de Compañías, el aprobar, pedir ampliación, etc., y acoger las recomendaciones formuladas.

4.- COMENTARIO SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO.

A).- Obligaciones Administrativas de Córdova & Moscoso Cía. Ltda.

El sistema de control interno abarca las distintas áreas de la Compañía, considerando los criterios básicos dentro de la normatividad vigente relacionado principalmente con el ambiente de control.

Con base en los resultados de la revisión efectuada, considero que la administración de la compañía a determinado adecuados procedimientos de control interno, lo cual contribuye a gestionar información financiera confiable y promueve el manejo financiero y administrativo eficiente de los recursos.

La normatividad interna del Manual de Funciones permite prevenir el fraude y detectar oportunamente los errores cuando se realizan los distintos procesos, fortalecidos con el control que realiza el Comisario.

5.- OPINIÓN RESPECTO A LAS CIFRAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS; Y, SI ÉSTOS HAN SIDO ELABORADOS DE ACUERDO CON LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS.

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2015, se limitan a los requerimientos legales, y lo detectado que se determine puntualizando en las diferentes Notas del presente Informe.

- 1- Balance General.
- 2- Estado de Resultados Integral.
- 3- Estado de Evolución del Patrimonio.
- 4- Estado de Flujo de Efectivo.
- 5- Notas contables a los Estados Financieros.

ACTIVO \$ 2.979.738,45

Las cuentas contables del Activo representan propiedades o derechos de propiedades de la compañía en lo fundamental; y también aquellos conceptos de propiedades ajenas al negocio que se encuentran en poder de la compañía por razones de custodia, consignación o mandato.

Recursos controlados por la empresa, como resultado de hechos pasados, del cual la empresa espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

INFORME DE COMISARIO AÑO FINANCIERO 2015
COMPAÑÍA: "CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA."
ING. COM. ESP. TRIBUTARIO MARCO ANTONIO ZÚÑIGA G. - COMISARIO

ACTIVO CORRIENTE

ACTIVO CORRIENTE	AÑO 2015	AÑO 2014	DIFERENCIA
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	24.270,88	87.908,44	(63.637,56)
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS		10.959,06	(10.959,06)
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	251.453,42	189.378,16	62.075,26
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-	-	-
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	-	-	-
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	39.715,10	765,85	38.949,25
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	2.653.001,93	2.750.099,06	(97.097,13)
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.968.441,33	3.039.110,57	(70.669,24)

NOTA N° 01

Efectivo y Equivalente al efectivo

Grupo de cuentas que se estiman van a ser convertidas en dinero dentro de un año a partir de la fecha del balance.

Composición de Caja General, que reciben arqueos sorpresivos.

	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2014</u>
Caja Chica	\$ 252,27	\$ 252,27
Fondos por depositar	\$ 19.500,00	\$ 50.661,53
Caja Fredy Chimbo	\$ -	\$ 4,86

Las cuentas bancarias son conciliadas mensualmente.



INFORME DE COMISARIO AÑO FINANCIERO 2015
COMPAÑÍA: "CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA."
ING. COM. ESP. TRIBUTARIO MARCO ANTONIO ZÚÑIGA G. - COMISARIO

	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2014</u>
Banco Internacional	\$ 4,48	\$ 6,48
Banco del Austro	\$ 176,34	\$ 176,34
Coop. JEP	\$ 1,85	\$ 1,85
Banco Austro Ahorros	\$ 140,49	\$ 1.954,99
Banco del Pichincha	\$ 3.871,17	\$ 34.788,71
Banco Produbanco Ahorros	\$ 2,79	\$ 2,79
Mutualista Pichincha	\$ 573,76	\$ 58,62

NOTA N° 02

Cuentas por Cobrar a: Clientes, Anticipo a Proveedores; Prestamos a empleados, Otras cuentas por pagar.

CTAS. POR COBRAR	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2014</u>
Clientes	\$ 146.372,39	\$ 60.393,56
Anticipo a Proveedores	\$ 65.781,02	\$ 76.929,84
<i>Préstamo Sra. Lucia Salinas</i>	\$ 10.000,00	\$ 10.000,00
<i>Préstamo Sra. Eva Salinas</i>	\$ 3.000,00	\$ 3.000,00
<i>Préstamo Rodrigo Amoroso</i>	\$ 22.800,01	\$ 28.743,76
<i>Sr. Geovanny Moscoso</i>	\$ 3.500,00	\$ -



NOTA N° 03

OTRO ACTIVO CORRIENTE.

Los impuestos corresponden en compras que se liquidan en 2016.

El impuesto anticipado, son retenciones en la fuente y también el cancelado al declarar el Formulario 101; se liquida en el año 2016.

IMPUESTOS	<u>Año 2015</u>	<u>Año 2014</u>
Impuestos anticipados	\$ 42.198,14	\$ 765,85
Obras en Construcción	\$ 2.650.518,89	\$ 2.750.099,06

SUGERENCIAS,

Cumplir con las Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta

NOTA N° 04

ACTIVO FIJO

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

ACTIVO NO CORRIENTE	AÑO 2015	AÑO 2014	DIFERENCIA
MUEBLES Y ENSERES	10.789,24	10.789,24	-
MAQUINARIA EQUIPO E INSTALACIONES	25.305,65	67.728,65	(42.423,00)
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	2.400,86	2.400,86	-
VEHICULOS	29.455,36	29.455,36	-
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(56.653,99)	(43.758,21)	(12.895,78)
OBRAS EN PROCESO		-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	11.297,12	66.615,90	(55.318,78)

Propiedades, planta y equipo, se considera a toda clase de bienes u objetos corpóreos, adquiridos para uso y servicio permanente en sus actividades operativas; y, que por lo tanto no están destinados a la venta.

Depreciación, método lineal, porcentajes y su vida útil esta ampliada razonablemente en NIIF.

PASIVO \$ 2.970.327,93

Son cuentas que por sus denominaciones significan o representan obligaciones por pagar de la empresa para con terceras o segundas personas, o para consigo mismas como es el caso de la depreciación acumulada.

Obligación presente de la empresa, surgida a raíz de hechos pasados, al vencimiento dela cual y para pagarla, la empresa espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

NOTA N° 05

PASIVO CORRIENTE.

PASIVO CORRIENTE	AÑO 2015	AÑO 2014	DIFERENCIA
PROVEEDORES	226.142,31	202.697,10	23.445,21
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	78.854,08	400.000,00	(321.145,92)
PRESTAMOS SOCIOS	105.438,66		105.438,66
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	7.596,86	96.079,65	(88.482,79)
OBLIGACIONES EMITIDAS A CORTO PLAZO	18.161,41	11.216,04	6.945,37
PROVISIONES		148,10	(148,10)
TOTAL	436.193,32	710.140,89	(273.947,57)

INFORME DE COMISARIO AÑO FINANCIERO 2015
COMPAÑÍA: "CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA."
ING. COM. ESP. TRIBUTARIO MARCO ANTONIO ZÚÑIGA G. - COMISARIO

Pasivo Corriente es a Corto Plazo, este grupo de cuentas comprenden todos los valores a pagar por parte de la Compañía, dentro del plazo de un año, así mismo la información a largo plazo es mayor a un año.

Proveedores de bienes y servicios.

Tributos retenidos por pagar IR e IVA.

Descuentos para cumplir con el IESS.

Anticipo a Clientes.

NOTA N° 06

PASIVOS NO CORRIENTES

PASIVO NO CORRIENTE	AÑO 2015	AÑO 2014	DIFERENCIA
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES RELACIONADOS	1.299.664,49	389.747,25	909.917,24
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		492.800,96	(492.800,96)
ANTICIPO DE CLIENTES		573.631,48	(573.631,48)
OTRAS OBLIGACIONES LARGO PLAZO	1.234.470,12		1.234.470,12
TOTAL	2.534.134,61	1.066.432,44	1.467.702,17

Se reconoce la existencia de un pasivo a largo plazo (o no corriente) cuando los acreedores (proveedores, instituciones bancarias y financieras, accionistas, etc.) a cambio de entregar dinero o especie para un fin específico, reciben la promesa de pago, a un plazo relativamente largo.

NOTA N° 07

PATRIMONIO \$ 9.410,52



INFORME DE COMISARIO AÑO FINANCIERO 2015
COMPAÑÍA: "CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA."
ING. COM. ESP. TRIBUTARIO MARCO ANTONIO ZÚÑIGA G. - COMISARIO

El Patrimonio, está conformado por las Cuentas: Capitalización; Otras Reservas, Pérdidas acumuladas Resultados del ejercicio corriente.

Es el grupo de financiamiento de la empresa integrado por obligaciones no exigibles patrimoniales, pero liquidables de la vida contemplada en la escritura de constitución de la compañía, son aportaciones de los socios o accionistas destinados a producir beneficios, utilidades o ganancias.

Esta es la parte residual en los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos.

Las Reservas, determina la Ley de Compañías, los Estatutos de la compañía y la voluntad de los Socios, surgiendo de los resultados positivos y, se acredita con los valores que destinen o asignen los Accionistas de sus ganancias. Pero cuando los resultados son negativos, surge el déficit que significa una disminución de capital social.

DESCRIPCIÓN	AÑO 2015	AÑO 2014	DIFERENCIA
CAPITAL	400,00	400,00	-
APORTES A FUTURAS CAPITALIZACIONES	-	930.000,00	(930.000,00)
RESERVA LEGAL	777,79	643,26	134,53
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	8.228,09	5.789,38	2.438,71
(-)PERDIDA ACUMULADA EJERCICIOS ANTERIORES		(117,40)	(78,25)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	4,64	2.690,65	(2.686,01)
TOTAL	9.410,52	939.405,89	(929.995,37)

ANÁLISIS DE LAS CUENTAS DE RESULTADOS.

La Cuenta Resultados, registra el resultado del cierre de las cuentas de ingresos y gastos que tienen relación con la operación e igualmente de las cuentas que no tienen que ver con la operación; se registra antes de los cálculos 15% para trabajadores y 22% del impuesto a la renta.



NOTA N° 08

RESULTADOS

DESCRIPCIÓN	AÑO 2015	AÑO 2014	DIFERENCIA
Ingresos Operacionales	1.277.289,02	3.689.593,03	(2.412.304,01)
Ingresos no Operacionales	30.311,36	10,36	30.301,00
TOTAL INGRESOS	1.307.600,38	3.689.603,39	(2.382.003,01)
COSTOS	1.307.595,76	3.685.545,09	(2.377.949,33)
Gastos Administrativos / Ventas	-	3.685.545,09	(3.685.545,09)
TOTAL EGRESOS	1.307.595,76	3.685.545,09	(2.377.949,33)
UTILIDAD O PERDIDA DEL AÑO CONTABLE	4,62	4.058,30	(4.053,68)

Nota: La utilidad es neta, por lo cual ya está determinado la conciliación tributaria.

INGRESOS

Son cuentas que teniendo saldos acreedores, por sus denominaciones, no significan ni representan obligaciones por pagar, constituyendo ingresos obtenidos por la Compañía, por distintos conceptos operacionales.

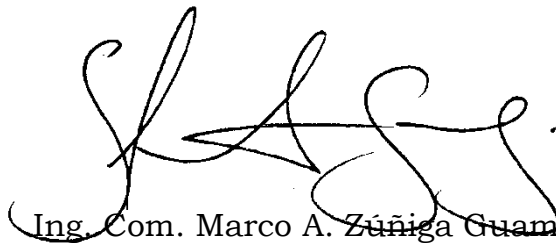
GASTOS

Son cuentas de aquellas que teniendo saldos deudores, por sus denominaciones, no significan ni representan propiedades o derechos de propiedades de la Compañía o de ajenos, constituyendo únicamente desembolsos monetarios o crediticios de consumos operacionales realizados, honorarios profesionales, depreciaciones, beneficios sociales, gastos bancarios, gastos básicos generales de servicios.

INFORME DE COMISARIO AÑO FINANCIERO 2015
COMPAÑÍA: "CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA."
ING. COM. ESP. TRIBUTARIO MARCO ANTONIO ZÚNIGA G. - COMISARIO

En consecuencia, en mi opinión y basado en la información proporcionada por la Administración, al 31 de diciembre de 2015, refleja en forma veraz, razonable y suficiente la situación económica actual de la compañía, por lo que recomiendo su aprobación.

Cuenca, a 15 de marzo del 2016.



Ing. Com. Marco A. Zúñiga Guamán
"COMISARIO DE "CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CÍA. LTDA."