

COMPAÑÍA:
“CORDOVA & MOSCOSO
CONSTRUCTORA CIA. LTDA.”

INFORME DE COMISARIO
AÑO FISCAL 2016

PERITO TRIBUTARIO CPA. CATALINA SARMIENTO C.

COMISARIO

**SEÑORES SOCIOS DE LA COMPAÑÍA "CORDOVA & MOSCOSO
CONSTRUCTORA CÍA. LTDA.**

Señores Socios:

De conformidad con las disposiciones legales, Reglamentarias y Estatutarias, en mi calidad de Comisario **DE LA COMPAÑÍA "CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CÍA. LTDA**, he procedido al estudio y análisis de los Estados Financieros y de la Contabilidad de la Empresa por el ejercicio económico de 2.016 así como de los principales actos Administrativos y legales de la Compañía, luego de lo cual he determinado lo siguiente:

- 1. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION DE LA EMRESA EN LA PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:** Durante el período 2.016, la Gestión de los Administradores de la Compañía se ha sujetado a lo establecido en su Estatuto Social y reglamentos internos; a las normas legales vigentes de la Ley de Compañías, los determinados por la autoridad tributaria y a las resoluciones adoptadas por de la Junta General y del Directorio.

La preparación de los Estados Financieros y sus respectivos anexos es responsabilidad de la administración de la Compañía, y mi responsabilidad como Comisario es la revisar, analizar y expresar mi opinión sobre los mismos en base a los registros contables, los correspondientes documentos de soporte y demás información que avale el movimiento operativo y financiero de la empresa.

- 2. CONTROLES INTERNOS:** El tratamiento Operativo, a las transacciones de la Compañía se ajusta a las reglamentaciones internas, en concordancia con las Regulaciones y Resoluciones dictadas por el Organismo de Control, manteniendo aceptables niveles de supervisión oportuna de las operaciones.

La Contabilidad ha sido llevada de conformidad con los principios de general aceptación y bajo el nuevo marco de las normas de información financiera, que permite, gestionar una información financiera confiable y promueve el manejo eficiente tanto de los recursos administrativos y financieros.

Con sujeción a las Disposiciones emanadas de la Superintendencia de Compañías se ha implementado los siguientes criterios de registro contables:

2.1. Efectivo y Equivalentes de Efectivo.- Cuenta que registra aquellos valores que se estiman va a ser convertidas en dinero dentro de un año, es necesario resaltar que las conciliaciones se realizan mensualmente cotejando como lo señala la técnica contable los estados de cuentas que elaboran las instituciones financieras con los registros contables mantenidos en la empresa. Los arqueos de caja se hacen en forma sorpresiva.

2.2 Documentos y Cuentas por Cobrar: Los Valores que representan estas cuentas son los valores que la empresa mantiene como pendiente de cobro por parte de clientes, anticipo a proveedores, así como también los valores que la empresa registra como impuestos corrientes que serán susceptibles de devengarse el mes subsiguiente, manteniendo concordancia con la normativa contable.

A continuación un cuadro comparativo que muestra los aumentos y disminuciones de los diferentes cuentas que conforman el activo corriente.

"CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA."
COMPARATIVO EJERCICIOS 2015-2016
(CIFRAS EN US DOLARES)

ACTIVO CORRIENTE	2015	2016	%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	24.270,88	21.624.05	-10.91%
DOC.Y CTAS POR COBRAR CLIENTES	251.453,42	272.448,22	8.35%
CREDITO TRIBUTARIO	39.715.10	19.180.75	-51.70%
OBRAS EN COSTRUCCION	1'116.595.54	265.159,07	-76.25%
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	1'536.406.39		- 100%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2'968.441,33	578.412,09	- 2,31%

2.3 Activos Fijos: Los Bienes Raíces, Equipos, muebles y más Activos fijos, se han contabilizado al costo, incrementando su saldo con los gastos efectuados para elevar su valor. Las Depreciaciones de estos Activos, se han sujetado fielmente a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno. Las depreciaciones se las realiza con el método lineal y su vida útil esta ampliada razonablemente con las Normas Internacional de Información Financiera.

CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA."
COMPARATIVO EJERCICIOS 2015-2016
(CIFRAS EN US DOLARES)

ACTIVO FIJO	2015	2016	DIFERENCIA
MUEBLES Y ENSERES	10.789,24	10.789,24	0
EQUIPO DE COMPUTACION	2.400,86	2.400,86	0
VEHICULOS	29.455,36	29.455,36	0
MAQUINARIA Y EQUIPO	25.305,65	25.305,65	0
(-)DEPRECIACION ACUMULADA	-56.653,99	-61.119,23	- 4.465,24
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	6.831,88	11.297,12	-4.465,24

Como comentario al cuadro que antecede, no ha habido adquisiciones de activo fijo durante el período 2016, sin embargo la depreciación de activo sufre un aumento procedente del uso que se ha dado durante este año a la propiedad, planta y equipo.

2.4. Pasivos Corrientes.- En este grupo de cuentas se puede analizar las obligaciones que mantiene la compañía para con terceros, instituciones financieras, empleados y con la administración tributaria. Y sus saldos son el fiel reflejo de todos los valores adeudados por la compañía y su cancelación se la realizará en un corto período.

CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA."
COMPARATIVO EJERCICIOS 2015-2016
(CIFRAS EN US DOLARES)

PASIVO CORRIENTE	2015	2016	DIFERENCIA
PROVEEDORES	226.142,31	64.602,65	- 161.539,66
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS	78.854,08	53.965,61	- 24.888,47
PRESTAMOS DE SOCIOS	105.438,66	130,20	- 105.308,46
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	7.596,86	3.186,02	- 4.410,84
OBLIGACIONES EMITIDAS A C/PLAZO	18.161,41	0	- 18.161,41
TOTAL PASIVO CORRIENTE	436.193,32	121.884,48	- 296.147,43

2.5 Pasivos No Corrientes.- Como su nombre lo indica son obligaciones que la empresa adeuda en un período mayor a un año y dentro de este grupo se encuentra contabilizado los valores recibidos de nuestros clientes en calidad de anticipos, esta cuentas registra un saldo al 31 de diciembre del 2016 de \$451.846,15

CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA."
COMPARATIVO EJERCICIOS 2015-2016
(CIFRAS EN US DOLARES)

PASIVO NO CORRIENTE	2015	2016	DIFERENCIA
CTAS. Y DOC. POR PAGAR OTROS PROVEEDORES RELACIONADOS	1'299.664,49	0	1'299.664,49
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS		0	0
ANTICIPO CLIENTES		451.846,15	451.846,15
OTRAS OBLIGACIONES LARGO PLAZO	1'234.470,12	0	-1234.470,12
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	2'534.134,61	451.846,15	-2'082.288,46

2.6 Patrimonio.- Como es conocido este grupo lo conforman las cuenta de capital, reservas, resultados acumulados.

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

Las reservas, determinadas por la Ley de Compañías, por los Estatutos de la compañía o por la voluntad de los socios surgen de los resultados positivos de la compañía una vez concluido el ejercicio económico, pero cuando dichos resultados son negativos significa un déficit o disminución al capital.

"CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA."
COMPARATIVO EJERCICIOS 2015-2016
(CIFRAS EN US DOLARES)

PATRIMONIO	2015	2016	DIFERENCIA
CAPITAL	400,00	400,00	0
RESERVA LEGAL	777,79	777,79	0
RESULTADOS AÑOS ANTERIORES	8.228,09	8.232,71	4,64
UTILIDAD DEL EJERCICIO	4,64	2.102,84	2.102,84
TOTAL PATRIMONIO	9.410,52	11.513,34	2.107,46

3. ANALISIS DE LAS CUENTAS DE RESULTADOS

Con el objeto de analizar los Resultados de la Gestión Administrativa, considero oportuno plantear el examen de los Resultados, a través del Balance Técnico:

4- RESULTADOS ANUALES:

Con el objeto de analizar los Resultados de la Gestión Administrativa, considero oportuno plantear el examen de los Resultados, a través del Balance Técnico:

4.1 Ingresos: Los Ingresos generados por concepto de ventas departamentos en el edificio RIVER SIDE, así como las oficinas, en relación al año 2015 muestran una muy pequeña variación, al pasar de \$1'277.289,02 al cierre del año 2.015, a \$1'689.461,95, a diciembre del ejercicio que nos ocupa; en tanto que \$35.515,04 fueron concepto de ingresos no operacionales provenientes de intereses ganados \$8,69, arriendos de local \$33.460,70 y por otro ingresos \$2.045,65.

"CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CIA. LTDA."
.ESTADO DE RESULTADOS TECNICO-FINANCIERO
COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015-2016
(en US dólares)

DESCRIPCION	2015	2016	VARIACION	%
INGRESO OPERACIONAL	1'277.289,02	1'689.461,95	412.172,93	32,27%
INGRESO NO OPERACIONAL	30.311,36	35.515,04	5.203,68	17,17%
TOTAL INGRESOS	1'307.600,38	1'724.976,99	417.376,61	31,92%
COSTOS	1'307.595,76	1'430.532,61	122.936,85	9.40%
GASTOS ADMINISTRATIVOS/VTAS.		2.532,68	2532,68	

TOTAL EGRESOS	1'307.595,76	1'433.065,29	125.469,53	9,60%
PERDIDA EN VENTA DE ACTIVOS		288.740,00	288.740,00	
RESLTDO ANTES DE IMP. Y PARTICIP.		3.171,70		
PARTICIPACION TRABAJADORES		475,76		
IMPUESTO DEL PERÍODO		593,11		
RESULTADO DEL EJERCICIO	4,62	2102,84	2.098,21	

5. Egresos:

El concepto más importante constituye el referente a Gastos de Administración que durante el ejercicio económico de 2016, ascendió a \$2.532,68, de los cuales, \$2.523.91 corresponden a Tasas y Contribuciones y por concepto de Combustibles \$8.77

Utilidades

Al cierre del ejercicio Económico de 2016, las Utilidades Generadas por la Compañía, ascendieron a \$3.171,70, producto de Ingresos totales que cerraron con la cifra de \$1'724.976,99, de los cuales se dedujeron los Egresos por un monto de \$1'721805,29.

6. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES

A continuación se presenta un cuadro que demuestra el destino de las utilidades obtenidas por "CORDOVA Y MOSCOSO CONSTRUCTORA". en el ejercicio económico de 2.016 que, de conformidad con las leyes y disposiciones vigentes, deberá sujetarse, en términos generales, la siguiente distribución:

Participación del Personal	475,76
Impuesto a la Renta	593,11
Utilidad Neta a disposición de los Socios	

UTILIDAD DEL EJERCICIO	2.102,83
-------------------------------	-----------------

7.- AUDITORIA EXTERNA: LA COMPAÑÍA "CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CÍA. LTDA, ha dado cumplimiento a las disposiciones del Artículo 321 de la Ley de Compañías; para el efecto el Directorio de la Compañía seleccionó y contrató al Ingeniero Carlos Rigoberto Tixi- AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE - CALIFICACIÓN NACIONAL N° SC-RNAE-398, para que realice la Auditoria Externa del ejercicio terminado en diciembre 31 de 2.016.

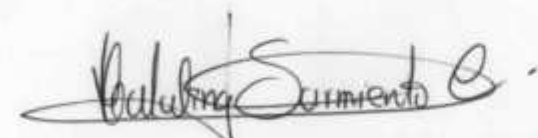
De la revisión de los documentos presentados por la Compañía, se desprende que CORDOVA & MOSCOSO CONSTRUCTORA CÍA. LTDA. ha dado cumplimiento a las disposiciones anotadas anteriormente, estableciendo además, que las cifras que constan en los Estados Financieros que me han sido presentados por la Administración de la Empresa, son el reflejo de los registros contables, por lo que considero que demuestran razonablemente tanto los resultados obtenidos en el período, como la situación financiera de la Compañía a diciembre 31 del año 2.016, lo que se podrá apreciar de la siguiente demostración basada en la comparación de los estados de los dos últimos años:

8.-RECOMENDACIONES

Al tenor de lo expuesto en el presente informe, considero que los balances presentados demuestran razonablemente los resultados obtenidos en el período de Enero 1º, a Diciembre de 2.016, y la Situación Financiera de la Compañía al 31 de Diciembre de dicho año, por lo que me permito recomendar la Aprobación de los Respectivos Estados Financieros.

Muy Atentamente:

Cuenca, Marzo 28 de 2.017



**CPA.CATALINA SARMIENTO C.
COMISARIO**