

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**

---

**INFORME DEL COMISARIO  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2015**

## **ECO. JANETH LEIVA VAZQUEZ**

---

### **INFORME DEL COMISARIO**

**A la Junta General de Accionistas de:  
CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**

Cumpliendo mis obligaciones con lo dispuesto en los estatutos y en la Ley de Compañías para el ejercicio fiscal 2015 de, **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.** he realizado la inspección y revisión física de los registros contables, de la información económica, financiera, estructura social y documentación societaria que reposa en los archivos de la compañía en referencia.

He revisado en calidad de comisario los estados financieros de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.**, correspondientes al ejercicio económico que terminó el 31 de Diciembre del 2015 que incluyen el Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integrales.

Mi revisión fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoría y con el propósito de formarme una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una revisión sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de las normas legales que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, realicé pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de carácter societarias, laborales y de control interno.

El presente informe no está orientado a identificar y resolver posibles errores que podrían afectar los resultados de los Estados Financieros, tampoco extingue la responsabilidad de los Administradores de la Compañía, por las operaciones y transacciones financieras ocurridas durante el presente ejercicio, por cumplimiento de obligaciones tributarias, por la emisión de los Estados Financieros y otros, salvo el trámite dado de conformidad con el Art. N° 264 de la Ley de Compañías.

Revisión sobre el cumplimiento de las siguientes obligaciones establecidas en la Ley de Compañías:

1. Cumplimiento por parte de los administradores, de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como la aplicación de las resoluciones adoptadas por La Junta General de Accionistas.
2. Aplicación de procedimientos de control interno y el cumplimiento de recomendaciones emitidas por los organismos de control.

## **ECO. JANETH LEIVA VAZQUEZ**

---

3. Mantenimiento de los registros contables de la Compañía de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus reglamentos.

### **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:**

En el período 2015 la Compañía no ha enviado la información de ventas a crédito a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP), según lo requiere la Superintendencia de Compañías, la disposición legal establece:

Art. 1.- "Las compañías sujetas a la supervisión y control de la Superintendencia de Compañías que dentro de sus actividades realicen ventas a crédito, con o sin intereses, tendrán la obligación de transferir hasta el 10 de cada mes la información sobre dichas operaciones al Registro de Datos Crediticios, que forma parte del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, de manera mensual, mediante el uso de archivos de texto delimitados por el carácter "PIPE", a través de los canales tecnológicos que serán dispuestos para el efecto y de conformidad con los siguientes parámetros".

Se recomienda a la administración de la Compañía, proceder según lo establece la disposición legal.

### **ASPECTOS TRIBUTARIOS:**

Las obligaciones tributarias de la Compañía son principalmente el impuesto a la renta y el impuesto al valor agregado así como agente de retención de IVA y fuente y pago anual del impuesto a la renta de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

En cuanto a los pagos y declaraciones de retenciones de IVA, de retenciones de fuente y sus anexos respectivos, la Compañía ha cumplido con estas.

### **ASPECTOS FINANCIEROS:**

Se ha efectuado la revisión de los documentos proporcionados por la administración de la empresa como son el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integral del periodo fiscal 2015, así como los libros contables, del análisis realizado se puede verificar que la preparación de los mismos se sustentan en la base legal, normativa contable y en función de las actividades desarrolladas por la Compañía.

### **ASPECTOS LEGALES:**

Se ha procedido con la revisión de los libros sociales de la Compañía, los que se encuentran actualizados, esto es Actas de Junta General de Accionistas, expediente de actas, libros de acciones y accionistas y talonario de acciones; los mismos que se encuentran conservados en forma adecuada y cumpliendo con las disposiciones legales y estatutarias.

En el período 2015, la Compañía reporta pérdidas acumuladas que superan el 50% de su capital y el total de sus reservas, estando en causal de disolución, según lo establece la Ley de Compañías, Art. 198 y 361.

Se recomienda que la Junta General de Accionistas, tome las decisiones pertinentes al respecto.

## **ECO. JANETH LEIVA VAZQUEZ**

---

### **CONTROL INTERNO:**

Como parte del control interno se presentan reportes de los movimientos de: ingresos, egresos, conciliaciones bancarias, reportes que sirven para controlar y monitorear permanentemente las operaciones y recursos de la Compañía.

De acuerdo con la información proporcionada durante el período de revisión no han existido observaciones o recomendaciones de los organismos de control, que haya ameritado seguimiento.

### **PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS**

El análisis financiero efectuado a continuación se realizó con la información económica presentada en sus estados financieros al 31 de Diciembre del 2015 y tiene como propósito evaluar el desempeño financiero y operacional de la Compañía para este ejercicio fiscal.

A continuación se presenta una breve evaluación de los principales indicadores financieros de la empresa, durante el período 2015.

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

163.565

Activo Corriente - Pasivo Corriente

Representa la disponibilidad de recursos que tiene la Compañía para cumplir con sus obligaciones corrientes. El índice representa un nivel razonable de disponibilidad para el cumplimiento de sus obligaciones.

#### **Solvencia Financiera:**

1,61

Activo Corriente

Pasivo Corriente

Es la capacidad que tiene la Compañía para cumplir con sus obligaciones a corto plazo, significa que por cada dólar que debe la Compañía dispone de USD 1,61 en el período para cancelar las mismas.

#### **Solidez Financiera:**

2,88

Activo Total

Pasivo Total

Representa la capacidad de la Compañía para cubrir sus pasivos a largo plazo, por cada dólar que debe, la Compañía dispone de USD 2,88 para cancelar sus pasivos a largo plazo.

## **ECO. JANETH LEIVA VAZQUEZ**

---

**Endeudamiento total:** 34,70%  
**(Pasivo Total \*100)**  
Activo Total

Representa el grado de apalancamiento que corresponde a los acreedores en los activos de la Compañía.

**Rendimiento de la inversión:** (1,70%)  
**(Resultado del ejercicio \*100)**  
Activo Total

Refleja la capacidad del activo de la Compañía para generar resultados.

## **ECO. JANETH LEIVA VAZQUEZ**

---

### **CONCLUSIÓN**

1. En calidad de Comisario de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.** y en cumplimiento a la función que me asigna el numeral cuarto del Artículo 279 de la Ley de Compañías, informo que he revisado el Estado de Situación Financiera de la Compañía al 31 de Diciembre del 2015 y el correspondiente Estado de Resultados Integral por el año terminado en esa fecha.
2. He planificado y ejecutado mi revisión de tal manera que pueda obtener una certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. La revisión incluyó, el análisis de las cifras y revelaciones de los estados financieros; en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en el Ecuador, el cumplimiento de disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y lo adecuado de las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general. Considero que la revisión efectuada provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.** al 31 de Diciembre del 2015 en todos sus aspectos importantes, excepto por las pérdidas acumuladas que ponen a la Compañía en causal de disolución y riesgo de negocio en marcha así como los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.



Eco. Janeth Leiva Vázquez  
**COMISARIO**

Cuenca, 30 de Marzo del 2016