CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.

INFORME DEL COMISARIO

CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2016

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 2016 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., correspondiente al ejercicio económico que terminó el *31 de Diciembre del 2016 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 exposición errónea o inexacta de carácter significativo de los estados financieros.

El presente informe no está orientado a identificar y resolver posibles errores que podrían afectar los resultados de los Estados Financieros, tampoco extingue las responsabilidad de los Administradores de la Compañía, por las operaciones y transacciones financieras ocurridas durante el presente ejercicio, por cumplimiento de las obligaciones tributarias, por la emisión de los Estados Financieros y otros, salvo el tramite 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 el organismo de control.
3. *Mantenimiento de los registros contables de la Compañía* de acuerdo con las disposiciones de la Ley y sus reglamentos.

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:
En el periodo 2016 la Compañía ha cumplido con las disposiciones legales, con lo dispuesto por los accionistas y sus resoluciones.

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 del 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 del IVA, de retenciones de fuente y sus anexos respectivos, la compañía ha cumplido con todas estas obligaciones.

ASPECTOS FINANCIEROS:

Se ha efectuado la revisión de los documentos proporcionados por la administración de la empresa como el Estado de Situación Financiera y el Estado de Situación Integral del periodo fiscal 2016, así como los libros contables. Del análisis realzado se puede verificar que la preparación de los mismos se sustenta 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 el talonario de accionistas; los mismos que se encuentran conservados en forma adecuada y cumpliendo con las disposiciones legales y estatutarias.

En el periodo 2016, la Compañía reporta pérdidas acumuladas que superan el 50% de su capital y el total de las reservas, estando en causal de disolución, según el Art. 198 y 361 de la Ley de Compañías.

CONTROL INTERNO:

El control interno es el adecuado, se presentan reportes de los movimientos de: ingresos, egresos, conciliaciones bancarias, anexos de clientes; información y reportes que sirven para controlar las operaciones y recursos de la Compañía.

De acuerdo con la información proporcionada durante el periodo de revisión no han existido observaciones o recomendaciones de los organismos de control, que se 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 2016 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 2016.

Capital de trabajo:

Capital neto de trabajo	$	64.803,71	activo corriente - pasivo a corto plazo

Representa la disponibilidad de recursos que tiene la compañía para cumplir con sus obligaciones corrientes. El valor representa un nivel aceptable de disponibilidad para el cumplimiento de sus obligaciones.

Solvencia Financiera:

Indice de liquidez	1,20	*activo corriente / pasivo a corto plazo*

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 1,20 en el período para cancelar las mismas.

Solidez Financiera:

Razon de Solvencia	3,56	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 3,56 para cancelar sus pasivos a largo plazo.

Endeudamiento total:

Endeudamiento Total	28%	pasivo total / activo total

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

Rendimiento de la inversión:

Rendimiento sobre los Activos	-0,94%	*Utilidad del Ejercicio / Activo Total*

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

CONCLUSION

- 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 2016 y el correspondiente Estado de RESULTADOS Integral por el ano terminado en esa fecha.

- He planificado y ejecutado mi revisión de tal manera que pueda obtener una certeza razonable de que los estados financieros no contiene exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. La revisión incluyo, 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. Considero que la revisión efectuada provee una base razonable para expresar una opinión.

- En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA ELANSA C.A.** al 31 de Diciembre de 2016 en todos sus aspectos importantes, excepto por las pérdidas acumuladas que ponen a la Compañía en Causal de disolución, así como los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que me permito recomendar a la Junta General de Accionistas su Aprobación.

Cuenca, 27 de Marzo del 2017

CPA Jessica Patiño Álvarez
COMISARIO