EDIFICAR S.A.
EDIFICARSA

INFORME DE COMISARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INFORME DE COMISARIO

A los Señores accionistas de
Edificar S.A. Edificarsa:

En cumplimiento de la nominación como Comisario Principal que me hiciera la Junta General de Socios de Edificar S.A. Edificarsa, y lo dispuesto en el Artículo 321 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 del 13 de octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías referente a las obligaciones de los Comisarios, presento a ustedes el informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información preparada por la Administración de Edificar S.A. Edificarsa, en relación con la marcha de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2014.

He obtenido de los administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y registros que juzgue necesario investigar. Así mismo, he revisado el balance general de Edificar S.A. Edificarsa, al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integral, y de patrimonio por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales procedo a rendir este informe:

1. ASPECTOS SOCIETARIOS

Los administradores han cumplido con las disposiciones y resoluciones que se han tomado en las distintas Juntas que se han llevado a cabo.

Los libros de actas de Junta General y actas de Directorio se llevan de acuerdo a procedimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías.

Según confirmación proporcionada por la Administración de la Compañía, he podido conocer que a la fecha no existen pendientes de resolver ningún juicio penal planteado en contra de Edificar S.A. Edificarsa No he conocido de otras denuncias que se hubieren presentado en contra de la Gerencia o Administradores de la Compañía.

2. JUNTAS GENERALES Y SESIONES DE DIRECTORIO

Durante el período que he desempeñado el cargo de Comisario de la Compañía no he convocado a juntas generales de socios, por no haberse cumplido ninguno de los casos determinados en la Ley de Compañías (Artículos 212, 236 inciso 3 y 266)

Durante el ejercicio económico 2014 que me he desempeñado como Comisario de la Compañía no se ha solicitado a los Administradores que hagan constar en el orden del día, algún punto que fuere conveniente tratarse, debido a que esta solicitud debe hacérsela previamente a la convocatoria a la junta general; hasta la fecha no han existido tales convocatorias, en virtud de que las juntas generales han sido únicamente de carácter ordinarias y universales.

Durante el período que me he desempeñado como Comisario de la Compañía no he asistido a las juntas generales por no haber sido especial e individualmente convocado; por cuanto las juntas generales fueron de carácter universal y no es necesario, según lo disponen los Artículos 242 y 247, numeral 6 de la Ley de Compañías.

No se ha propuesto la remoción de los Administradores de la Compañía, en virtud de que, de la información y documentación analizada, no se desprende irregularidad alguna que pudiera haber dado lugar a tal remoción.

3. CONTROL INTERNO

El sistema de control interno contable de Edificar S.A. Edificarsa tomado en conjunto, fue suficiente para cumplir con los objetivos del mismo que son proveer a la Gerencia de una seguridad razonable pero no absoluta, de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por disposiciones o usos no autorizados y de que las operaciones se ejecutan de acuerdo con autorizaciones de la Gerencia y se registran correctamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan:

a. ***Efectivo y equivalentes de efectivo*** - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

b. ***Cuentas comerciales por cobrar*** - Las cuentas comerciales por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

c. ***Otros activos*** - Corresponde a préstamos entregados a empleados de acuerdo a las políticas internas de la Compañía así también como anticipos a proveedores.

d. ***Valuación de propiedades, planta y equipo*** - Se muestran al costo de adquisición para muebles y enseres, equipos e instalaciones y vehículos y a valores de mercado para terreno en base a lo facultado por disposiciones legales. La valuación a valores de mercado fue realizada de conformidad con tales disposiciones. Estos activos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada.

e. ***Propiedades de inversión*** - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas.

f. ***Préstamos*** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran

subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

g. ***Cuentas comerciales por pagar*** - Las cuentas comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo

h. ***Impuestos*** –

Impuesto a la renta corriente
Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente del período corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones.

Impuesto a la renta diferido
El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

i. ***Provisiones*** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

j. ***Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio*** - La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

k. ***Participación a trabajadores*** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

l. ***Reconocimiento de Ingresos*** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

m. ***Costos y gastos*** - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

n. ***Préstamos bancarios*** - El valor razonable de los préstamos es estimado usando el modelo de flujos de efectivo futuros descontados. Los instrumentos, en la medida de lo posible, son agrupados en grupos homogéneos segregados por las tasas de interés y vencimientos. En general, los flujos de efectivo contractuales son descontados usando una tasa de descuento estimada que un participante del mercado podría usar en la valuación de instrumentos con vencimientos, tasas de interés y riesgo de crédito similares.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las tasas utilizadas para descontar los flujos de efectivo fueron de 9.76% y 9.50% respectivamente, con base en las tasas de mercado de préstamos a 12 meses plazo.

o. ***Patrimonio de los accionistas***

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 40,000 de acciones de US$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Al 31 de diciembre del 2014, el patrimonio de los accionistas es el siguiente:

	...Diciembre 31... 2014 (en U.S. dólares)
Capital	40,000
Reservas	811,558
Aportes futuras capitalizaciones	234,018
Otros resultados integrales	1,333,165
Resultados acumulados	425,785
Utilidad neta del ejercicio	115,136
Total patrimonio	2,959,662

Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables, éstos son confiables y han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, y las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Internacionales de Contabilidad.

5. ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS

a.- Liquidez

Activo Corriente/ Pasivo Corriente

$ 5,976,662 / $ 7,274,638 = $ **0,82**

Significa que por cada dólar que la Compañía debe tiene US$ 0,82 dólares, para cubrir sus obligaciones en el corto plazo, sin tener que recurrir a sus demás activos. Este resultado es favorable e indica que existe una mediana solvencia económica.

b.- Solvencia

Endeudamiento del Activo

Pasivo Total / Activo Total

$ 7,743,959 / $ 10,703,621 = $ **0,72**

Este índice determina el nivel de autonomía financiera que la Compañía tiene con sus acreedores. Por cada dólar que tiene de activo la Compañía, US$ 0,72 dólares, son de terceras personas proveedores, trabajadores, entre otros. El resultado traduce una mediana independencia frente a obligaciones con terceros.

c.- Endeudamiento patrimonial

Pasivo Total / Patrimonio

$ 7,743,959 / $ 2,959,662 = **$ 2,61**

Este índice mide el grado de compromiso del Patrimonio para con los acreedores de la compañía, la razón financiera nos indica el origen de los fondos que está utilizando la compañía, en este caso son recursos propios.

d.- Índice de gestión

Rotación de Ventas

Ventas / Activo Total

$ 2,772,609 / $ 10,703,621 = **$ 0,26**

Este índice señala la eficiencia en la utilización del Activo. Indica el número de veces que en un determinado nivel de ventas se utiliza de los Activos. Por cada dólar que tiene la compañía en sus activos tiene un ingreso de US$ 0,26 dólares.

e.- Gastos

Gastos Administrativos y de Ventas / Ventas

$ 605,152 / $ 2,772,609 = **$ 0,22**

Este índice refleja el valor gastado por cada dólar vendido. En el caso de la compañía indica que por cada dólar que obtiene de ingreso gasta US$ 0,22 dólares.

f.- Rentabilidad neta del activo

Utilidad Neta / Activo Total

$ 115,136 / $ 10,703,621 = **$ 0,01**

Muestra la eficiencia administrativa en el uso de los activos de la empresa. Este índice muestra la capacidad del activo para producir utilidades, independientemente de la forma como se haya financiado, ya sea con obligaciones o con patrimonio. Por cada dólar que tiene de Activo la compañía en el presente periodo gano US$ 0.01 dólares.

g.- Margen de utilidad neta en ventas

Utilidad neta en Ventas / Ventas

$ 1,301,768 / $ 2,772,609 = **$ 0,47**

Esta razón financiera nos indica que por cada dólar de ingreso se tuvo una utilidad de $ 0,47 dólares, es decir la utilidad neta en venta fue del 47%. Al haber analizado los resultados que arrojo el movimiento económico de la Compañía en el periodo 2014, en relación a resultados operacionales me permito opinar que aunque la compañía ha aumentado sus ingresos de igual manera que sus gastos, se han justificado ya sus

causas y que se ha administrado de forma correcta y ordenada las cuentas de la Compañía.

En lo referente a la contabilidad, según lo dispone la Ley, desde el año 2012 las compañías como Edificar S.A. Edificarsa, deben aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF´S).

En mi opinión, basado en mi revisión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Edificar S.A. Edificarsa al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Este informe de Comisario es exclusivo para información de los Accionistas y Administradores de Edificar S.A. Edificarsa así como para la Superintendencia de Compañías del Ecuador, debido a que los procedimientos antes citados no constituyen ni una auditoria, ni una revisión hechas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria, por lo tanto no expresamos ninguna opinión de auditoria y no puede ser utilizado para otro propósito.

Dejo expresa constancia por la colaboración de los Administradores de la Compañía que fueron requeridos para la entrega de la información que juzgué necesaria revisar, lo cual ha hecho posible el mejor desempeño de mis funciones.

Es todo cuanto puede informar luego de haber concluido con el trabajo encomendado.

Marzo 10, 2014

Ing. Emilia Moreira M
17-07936