

***COMPAÑÍA PIEDRA VIVA
PIEVIVA S.A. "EN
LIQUIDACIÓN"***

INFORME

COMISARIO

PERIODO: 2016

HÉCTOR DAVID GARCÍA LÓPEZ

COMISARIO

Quito, 30 Marzo del 2017

Señores

MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
PIEDRA VIVA PIEVIVA S.A. "EN LIQUIDACIÓN"

Ciudad. -

De mi consideración:

En mi calidad de Comisario de la PIEDRA VIVA PIEVIVA S.A. "EN LIQUIDACIÓN", me es grato exponer a ustedes el informe de Comisario Revisor por el período fiscal comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo a lo, dispuesto en la Ley de Compañías y la resolución No. 92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías.

Dando cumplimiento con el artículo 279 de la Ley de Compañías y la nominación como Comisario principal que me hiciera la Junta General de Accionistas y sin encontrarme dentro de alguno de los numerales que señala el artículo 275 del mismo cuerpo legal para efectuar actividades como Comisario; rindo a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la Administración Financiera con relación a la marcha de la compañía por el período terminado al 31 de diciembre de 2016.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros.

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, así como por el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes que permitan presentar estados financieros razonables y libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Comisario Principal.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre la revisión de los libros sociales y de los libros contables, basado en la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.

He obtenido por parte de los Administradores toda la información, documentación y registros sobre las operaciones que juzgué necesarios para analizar y emitir mi opinión; de igual manera he revisado el Estado de Situación Financiera de la COMPAÑÍA PIEDRA VIVA PIEVIVA S.A. "EN LIQUIDACIÓN", al 31 de diciembre de 2016 y su correspondiente Estado de Resultado Integral, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Cambios en el Patrimonio, por el año terminado en esta fecha; así como los libros sociales de la compañía y, entre ellos, las actas de Junta de Accionistas; documentos que son responsabilidad de la administración de la Compañía.

La revisión fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Estas Normas requieren de una revisión sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen disposiciones erróneas e inexactas de importancia. Esta revisión incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la representación general de estos estados. Considero que la revisión provee una base razonable para mi opinión.

Los estados financieros presentan la situación económica de la Empresa al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS

El cumplimiento por partes de la Compañía de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación de estas normas son de responsabilidad de su Administración.

La contabilidad es procesada en un sistema contable y cuenta con la documentación de ingresos y egresos con respaldados físicos en archivos de la compañía.

PIEDRA VIVA PIEVIVA S.A. "EN LIQUIDACIÓN" se encuentra constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario Decimo Primero del Distrito Metropolitano de Quito el 25 de Febrero de 1994, y se encuentra aprobada mediante Resolución No. 04.Q.IJ.503 de la Superintendencia de Compañías de 9 De Marzo de 1994 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón de Quito con el Numero 816 del Tomo 125 el 14 de Marzo de 1994.

El objeto social de la empresa es: Compra-Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados; Compra-Venta, correaje, administración, permuta, agencia miento, explotación, anticresis de bienes inmuebles. El tiempo de la duración de la compañía es cincuenta (50) años; inicia sus actividades económicas bajo el Registro Único de Contribuyentes No. 1791263332001 y el Expediente 48251. El domicilio principal es en Quito – Ecuador, teléfonos: 02-2451-427, 02-2451-523

La Compañía se constituyó originalmente con un capital social de \$ 2.000,00 USD detallado de la siguiente manera:

No.	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	NACIONALIDAD	TIPO DE INVERSIÓN	CAPITAL	MEDIDAS CAUTELARES
1	0921197703	SAENZ HUERTA GIANCARLO IVAN	ECUADOR	NACIONAL	\$ 1.0000	N
2	0906008669	SAENZ OZAETTA REBECA ALEXANDRA	ECUADOR	NACIONAL	\$ 19,999.0000	N

CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑIA (USD)\$:

SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 2016

Cúmpleme indicar que he sido comisario en el ejercicio anterior por lo cual tengo información comparable con el ejercicio presente.

La administración de la COMPAÑÍA PIEDRA VIVA PIEVIVA S.A. "EN LIQUIDACIÓN", proporcionó los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2016 presentados por el señor Contador de los cuales se pudo tomar los siguientes datos:

SITUACION LEGAL DE LA COMPAÑÍA PIEDRA VIVA S.A.

La empresa a partir del año 2015 opto según junta general de accionistas, 10 DE JULIO DE 2015 proceder con la disolución anticipada y liquidación de la compañía PIEDRA VIVA PIEVIVA SA. "EN LIQUIDACIÓN", con fecha 21 de septiembre 2016 se inscribe la escritura de Disolución y a la fecha se encuentra en proceso de aprobación la Liquidación y Cancelación por parte de los organismos de control. Los estados financieros se deben leer en ese contexto.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO CORRIENTE

EFECTIVO Y EQUIV. EFECTIVO	52,497.60
CUENTAS POR COBRAR	4,553.70
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	5,082.24
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	62,133.54

ACTIVO NO CORRIENTE

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	412,691.44
(-) DEP. ACUM. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	-49,637.90
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	363,053.54
TOTAL ACTIVO	425,187.08

PASIVOS

PASIVO CORRIENTE

CTAS Y DCTOS POR PAGAR	1,960.00
------------------------	----------

<i>OTRAS OBLIGAC. CORRIENTES</i>	4369.73
<i>15% PARTICIPACION EMPLEADOS</i>	452.76
<i>OBLIGACIONES CON EL IESS</i>	896.20
<i>TOTAL PASIVO CORRIENTE</i>	<u>7,678.69</u>
<i>PASIVO NO CORRIENTE</i>	
<i>PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS</i>	55,387.73
<i>Total Pasivos No Corrientes</i>	<u>55,387.73</u>
<i>TOTAL PASIVOS</i>	<u>66.365,07</u>
<i>PATRIMONIO</i>	
<i>Capital Social</i>	20,000.00
<i>Reserva Legal</i>	11,150.30
<i>Superávit Revaluación Propiedad planta y Equipo</i>	271,148.82
<i>Utilidades Acumuladas</i>	74,774.15
<i>Pérdidas Acumuladas</i>	-13,590.96
<i>Resultado del Ejercicio</i>	-1,361.65
<i>TOTAL PATRIMONIO</i>	<u>362,120.66</u>
<i>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</i>	<u>425,187.08</u>

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

INGRESOS

<i>Ingresos por Actividades Ordinarias</i>	31,249.05
<i>Superávit Venta Bien Inmueble</i>	114,607.04
<i>Otros ingresos Actividades Ordinarias</i>	391.16
<i>TOTAL INGRESOS</i>	<u>146,247.25</u>

GASTOS OPERACIONALES

<i>Administrativos y de Ventas</i>	143,228.86
<i>TOTAL GASTOS</i>	<u>143,228.86</u>

UTILIDAD DEL PERIODO 2016	3,018.39
(-)PARTICIPACION TRABAJADORES	452.76
(-)IMPUESTO RENTA EJERCICIO	3,927.28
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	<u>-1,361.65</u>

El resultado obtenido durante este ejercicio económico 2016, presenta una Pérdida Neta de USD \$ 1,3161.65

ANÁLISIS FINANCIERO

ÍNDICES DE LIQUIDEZ

LIQUIDEZ CORRIENTE

Los activos corrientes vienen dados por la habilidad en que la compañía puede hacer frente a sus obligaciones corrientes, el cual especifica que cuanto más alto sea, el coeficiente, la empresa tendrá mayores posibilidades de efectuar sus pagos a corto plazo.

Activo Corriente	62.133,54	
-----	-----	
Pasivo Corriente	7,678.69	8,09

Permite medir la capacidad que muestra una empresa para hacer frente a sus vencimientos de corto plazo. La razón al 31 de diciembre del 2016 indica que el Activo Corriente sobre Pasivo Corriente es de 8,09 a 1,00, es decir, que por cada USD 1,00 que debe la compañía, existe USD 8,09 para pagar a los acreedores. Es un índice que consideramos razonable ya que lo mínimo es más de 2.

CAPITAL DE TRABAJO

Este índice financiero muestra con que capital puede contar la empresa para actividades de reinversión.

Activo Corriente – Pasivo Corriente	62,133.54 – 7,678.69	\$ 54,454.85
-------------------------------------	-----------------------------	--------------

El estudio de esta relación, permite identificar que la Compañía cuenta con un respaldo para atender los gastos corrientes de sus operaciones y pagar las obligaciones a corto

plazo. Mientras más grande sea el margen, mayor será la garantía de que la Compañía pueda cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

ÍNDICE DE SOLIDEZ

Mide el endeudamiento de la Compañía y determina el nivel de autonomía financiera; si el índice es en aumento indica que la Empresa depende mucho de sus acreedores y que dispone de una limitada capacidad de endeudamiento, o lo que es lo mismo, se está descapitalizando y funcionando con una estructura financiera más arriesgada.

<i>Pasivo Total</i>	<i>66,365.07</i>	
-----	-----	
<i>Activo Total</i>	<i>425,187.08</i>	<i>15,61 %</i>

Este índice permite determinar el nivel de autonomía financiera; el contar con un índice bajo, traduce un elevado grado de independencia de la empresa frente a sus acreedores.

Esta razón, indica que la deuda mantenida por la Empresa con terceros corresponde al 15,61 % de los activos totales, es decir que, aunque este porcentaje es bajo, muestra que la Compañía no depende de sus (accionistas) y que dispone de cierta capacidad de endeudamiento.

CONCLUSIONES:

Debo manifestar que he recibido parte de los administradores y funcionarios de la Empresa, toda la información y colaboración necesaria, por lo que puedo afirmar que la administración de la empresa no solo se ha ajustado a los requisitos, sino también a las normas de una buena administración; porque los registros de los libros contables de la empresa y los procedimientos aplicados se ajustan a principios de contabilidad de aceptación general y a las normas legales vigentes en el país.

OPINIÓN:

En mi calidad de Comisario Principal de la COMPAÑÍA PIEDRA VIVA PIEVIVA S.A. "EN LIQUIDACIÓN", cumpliendo con la ley de compañías, artículo 279, a los estatutos de la entidad y en base a la información proporcionada, puedo concluir que las cifras presentadas en los estados financieros del año 2016, reflejan en forma adecuada la realidad contable de la institución y están apegados a la Norma Financiera

*En mi opinión, la información que se ha presentado a los socios contiene una clara razonabilidad y suficiencia de marcha de la empresa, los administradores han cumplido con las normas legales y reglamentarias, así como también ha cumplido con mantener una política adecuada de custodia y conservación de bienes de la **COMPAÑÍA**, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2016.*

Se reitera, la función de comisario se ha efectuado cumpliendo las disposiciones constantes en el artículo 279 (ex 321) de la Ley de Compañías.

*Se reitera la situación actual de la compañía a **partir del año 2015** opto según junta general de accionistas, **10 DE JULIO DE 2015** proceder con la disolución anticipada y liquidación de la compañía PIEDRA VIVA PIEVIVA SA. "EN LIQUIDACIÓN", con fecha **21 de septiembre 2016** se inscribe la escritura de Disolución y a la fecha se encuentra en proceso de aprobación la Liquidación y Cancelación., los estados financieros se deben leer en ese contexto.*

Atentamente;

HÉCTOR DAVID GARCÍA LÓPEZ
COMISARIO