

**INFORME DE COMISARIO  
EJERCICIO ECONOMICO 2016**

---

**SEÑORES**

**ACCIONISTAS DE TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A.**

Cumpliendo con lo establecido en las disposiciones legales vigentes, y de acuerdo a los Estatutos de la Compañía, en mi calidad de Comisario de TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A., pongo a consideración el presente informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la Administración, en relación con la situación financiera y resultado de operaciones de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2016.

La preparación y presentación de los Estados Financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, es la responsabilidad de los administradores de la Compañía, así como el diseño, aplicación y mantenimiento de controles internos relevantes para la elaboración de los mismos.

**OPINION SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Luego del análisis y pruebas efectuadas, es de mi opinión que los Estados Financieros presentan en todos sus aspectos una situación razonable al 31 de diciembre del 2016, los resultados producto de sus operaciones en partes fundamentales, están de acuerdo con los Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

Del análisis horizontal y vertical de los Estados Financieros se puede comentar lo siguiente:

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

**VENTAS.-** Las ventas disminuyeron en un 43,14% con respecto al año anterior. En el año 2015 se contaba con un inventario considerable, y se pudo realizar más ventas, ahora se ha disminuido el mismo, y se han vendido bienes inmuebles, pero no con la rentabilidad que se esperaba. Las ventas son del Edificio Arcadia y del Condominio CARDECA BUSINESS CENTER. Además de ventas de bienes inmuebles, se ha dado en arrendamiento un local comercial y varios parqueaderos.

**COSTO DE VENTAS.-** Se ha mantenido con respecto al año anterior con una variación de 0,42%. El costo de ventas corresponde a los costos directos e indirectos de los bienes inmuebles vendidos.

**GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS.-** Los gastos se incrementaron en 48,12% en relación año anterior, debido a un valor significativo en el pago de alcuotas de mantenimiento del Edificio Cardeca Business Center, que corresponde a las oficinas que no han sido ni vendidas, ni dadas en arrendamiento y el gasto por pago de anticipo de impuesto a la renta registrándose un valor por \$ 20.741,88.

**GASTOS FINANCIEROS.-** Se registra intereses pagados a terceros por préstamos que no han sido todavía cancelados. Los préstamos bancarios

han sido pagados en su totalidad, en el Estado de situación Financiera sólo refleja los intereses que se devengaron a la fecha de liquidación.

**PERDIDA DEL EJERCICIO.-** El ejercicio económico 2016 refleja un resultado negativo, debido a que no se cumplió las ventas proyectadas para este año como consecuencia de las políticas macro económicas que afectaron a la actividad de la construcción..

## **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

**ACTIVO.-** El total de Activos de la compañía disminuyó en un 33,34% respecto al año anterior, por la reducción de inventarios de Productos Terminados y la liquidación de anticipos entregados a proveedores de bienes y servicios.

**PASIVOS.-** En el pasivo corriente se observa un decremento por un valor de \$354.549,27 que representa el 27,03% respecto al año anterior. Este valor disminuyó en gran parte por la cuenta registrada en anticipos de clientes, por haberse legalizado la venta de los bienes inmuebles que estaban comprometidos, liquidando los valores recibidos con este rubro. También se canceló totalmente la deuda con el banco. En Pasivo Largo Plazo se registra la provisión anual por jubilación y desahucio.

**PATRIMONIO.-** La Pérdida del ejercicio afecta al Patrimonio, pero no se han distribuido utilidades en años anteriores lo que significa que se tiene en reservas un resultado positivo porque es mayor la cuenta de utilidades de ejercicios anteriores al obtenido en este año.

## **INDICADORES FINANCIEROS**

**RAZON CORRIENTE:** Revela la capacidad de la empresa para cubrir sus pasivos corrientes. En este caso representa 0,80 unidades monetarias para cubrir una unidad del pasivo corriente. En este año se espera mejorar esta razón mediante la realización del Inventario de Producto Terminado.

**CONCLUSIONES.-** Se ha podido verificar que la administración ha dado cumplimiento a lo establecido en los Estatutos de la Compañía y en las Leyes Vigentes, así como las resoluciones emanadas de la Junta General de Accionistas.

Con base en los resultados de la revisión efectuada, considero que la administración de la compañía ha determinado adecuados procedimientos de control interno y políticas para la correcta aplicación las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos, lo cual la Administración de la empresa se ha encargado de entregar oportunamente los informes mensuales a la UAF, lo cual contribuye a gestionar información financiera confiable y promueve el manejo financiero y administrativo eficiente de sus recursos.

Se ha cumplido con la Administración Tributaria en lo que hace referencia a la presentación y pago oportuno de los impuestos como agente de percepción y retención, así como las demás obligaciones de información. De igual manera las obligaciones laborales y con el Seguro Social se han cumplido de acuerdo a la normativa legal.

La Contabilidad es llevada de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES y sus transacciones están debidamente documentadas, por lo que las cifras que constan en los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2016 demuestran de manera razonable la situación económica y financiera de TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A.

En el mes de septiembre del 2016, la compañía TORRES & CORDERO CONSTRUCTORES S.A. de acuerdo al Art. 318 de la Ley de Compañías, la empresa se encuentra en la obligación de contratar los servicios del Econ. Polo Cesar Cabrera, Auditor con Reg.SC-RNAE 259, para realizar el INFORME DE AUDITORIA EXTERNA, y de esta manera dar cumplimiento con todas sus disposiciones.

Por lo expuesto, me permito recomendar a los señores accionistas la aprobación de los referidos Estados Financieros.

Sin otro particular, suscribo.

Atentamente,



C.P.A. REINA CALLE ORELLANA

COMISARIO

Cuenca, Marzo 15 del 2017