

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA "FRIAL CIA. LTDA.", EN EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.018.

A los Señores Accionistas:

Cumpliendo con las normas legales y estatutarias, me permito presentar a ustedes señores Accionistas, el informe de las Actividades en el ámbito financiero y administrativo, desarrolladas por la empresa durante el año 2.018; y, someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico concluido, resaltando los siguientes resultados:

1.- Durante el ejercicio económico 2.018, se logró cumplir con los objetivos institucionales, que propenden al desarrollo de la empresa.

INFORMACIÓN FINANCIERA DE FRIAL CIA. LTDA.

ACTIVO CORRIENTE	\$	1.706.131,61	
ACTIVO NO CORRIENTE	\$	12.409.917,92	
TOTAL DE ACTIVO			\$ 14.116.049,53

PASIVO CORRIENTE	\$	281.644,27	
PASIVO NO CORRIENTE	\$	2.151.625,81	
TOTAL PASIVO			\$ 2.433.270,08

CAPITAL	\$	4.717,38	
APORTES PARA FUTURAS CAPITA.	\$	11.111.885,94	
RESULTADOS ACUMULADOS	\$	78.072,82	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$	488.922,43	
TOTAL PATRIMONIO			\$ 11.683.598,57

(+) INGRESOS	\$	3.292.846,05	
(-) COSTOS Y GASTOS	\$	2.670.766,61	
(=) UTILIDAD CONTABLE	\$	622.079,44	
(-) IMPUESTO A LA RENTA	\$	133.157,01	

(=) UTILIDAD DEL EJERCICIO			\$ 488.922,43
-----------------------------------	--	--	----------------------

2.- El Estado de Situación de la empresa FRIAL Cia. Ltda., al 31 de Diciembre del 2.018 refleja un monto de los Activos de la empresa por \$ 14'116.868,65, el mismo que corresponde a un activo corriente por \$ 1'706.131,61, la inversión en propiedad, planta y equipo por 12'409.917,92, que está conformado de: Terreno y casa de hacienda remodelada por \$ 1'562.730,62, el inventario de lotes de terreno, cerramiento, casas en construcción y lotes disponibles para la construcción de vivienda por \$ 9'683.590,18 el inventario de casas terminadas para la venta por \$ 1'163.437,50 y \$ 819,12 de garantías.

3.- El pasivo de la empresa está por el orden de; \$ 2'433.270,08, que comprende fundamentalmente, a las cuentas, documentos por pagar por \$281.644,27 y el pasivo diferido por los anticipos por parte de los clientes para la reserva previo a la adquisición de lotes de terreno urbanizados y casas por \$ 2'151.625,81.

4.- El patrimonio de la empresa Frial Cia. Ltda., es de \$ 11'683.598,57, el mismo que está conformado por el capital suscrito y asignado por \$ 4.002, la reserva de capital por \$ 715,38, los aportes de los accionistas para futuras capitalizaciones de \$ 11'111.885,94, la pérdida acumulada de ejercicios anteriores desde al año 2009 al ejercicio económico 2017 inclusive por \$ 2'532.910,08, los resultados acumulados por la implementación de las normas NIFFS, por \$ 2'610.982,90 y la utilidad del año 2018 por 488.922,43.

5.- Es necesario hacer constar que la empresa ha tenido \$ 3'292.846,05 por concepto de ingresos; por venta de bienes inmuebles o unidades de vivienda por \$ 2'468.876,88, la venta de lotes de terreno urbanizados por \$ 817.657,69 y otros ingresos por \$ 6.311,48. La empresa ha incurrido en costos de construcción por \$ 2'297.531,53, así mismo se ha generado egresos que corresponden a: Pago de honorarios profesionales, comisiones en ventas, promoción, cumplimiento de obligaciones como; impuestos, contribuciones de ley, impuesto a la renta, mantenimiento de las instalaciones, jardinería, pago de seguros, servicios básicos, gastos administrativos, financieros, gastos no deducibles y depreciaciones entre otros egresos, cuyo valor asciende a \$ 506.392,09, para tener una utilidad en el ejercicio económico 2.018 de \$ 488.922,43.

6.- La empresa Frial Cia. Ltda., ha cumplido fielmente con las disposiciones legales sobre la propiedad intelectual y derechos de autor y no ha sido objeto de reclamo o acción legal alguna a este respecto. Así mismo; en razón de que se está ejecutando el proyecto inmobiliario, el mismo que ha sido debidamente autorizado y se encuentra en la etapa de construcción de casas, promoción, ventas de casas y lotes de terrenos urbanizados, es por ello; que se tiene que invertir en las diferentes etapas de la ejecución de la obra.

Mi agradecimiento a la Junta General de Accionistas y a todas las personas que han colaborado para que la empresa tenga vigencia y pueda dar inicio a la ejecución de sus proyectos que los estatutos de la misma lo facultan.

Atentamente.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Helen Deller Klein', is written over a printed name. The signature is stylized and cursive.

Sra. Helen Deller Klein

GERENTE GENERAL DE FRIAL CIA. LTDA.

Quito, a 22 de Marzo de 2.019

Inmobiliaria INFORME DE COMISARIO

A los accionistas de la empresa FRIAL CIA. LTDA. .

1. En mi calidad de Comisario de **FRIAL CIA. LTDA.** y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la Ley de Compañías y en específico el Artículo 279, así como de las resoluciones que se adopten de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" es mi compromiso presentar el Informe de revisión de los Registros contables y documentos del Ejercicio Económico **2.018**

Responsabilidad de la Administración de la empresa sobre los Estados Financieros.

- ❖ Los libros de actas de la Junta General y Directorio así como los registros Contables y analógicos, se llevan de conformidad a las Normas Legales vigentes. La preparación y presentación de los Estados Financieros de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera, y responsabilidad de establecer el diseño y vigilancia de los controles internos relevantes en la preparación de los Estados Financieros.

Responsabilidad del Comisario de la empresa sobre los Estados Financieros.

Es de mi responsabilidad, expresar mi opinión 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 Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones de los Administradores.

2. POLITICAS CONTABLES

- ❖ Los Estados Financieros se hallan preparados U.S dólares.
- ❖ Las Políticas Contables de la Compañía, autorizada por la Super Intendencia de Compañías del Ecuador.
- ❖ Las cifras presentadas mediante los Estados Financieros, son iguales a los Registros contables, de conformidad a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador y las Normas Internacionales de Información Financiera.

3. RESPONSABILIDADES

El desempeño de mis funciones de Comisario de , FRIAL CIA. LTDA.. es confirmar el cumplimiento de lo establecido por la Ley de Compañías en su artículo 279, el mismo que prevé revisiones de los Estados Financieros, Registros Contables y afines, entre otros.


AmsV.

- ❖ Referente a la Resolución No SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 Noviembre de 2.010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de Diciembre de 2.010 que tiene una clara definición sobre la aplicación de las NIIF según la clase de Entidades se ha dado curso de acuerdo al cronograma de aplicación respectiva así como de los Reglamentos 1 sujetos al control y vigilancia del Organismo respectivo
- ❖ En cuanto al Sistema de Control Interno, se dispone de una lógica seguridad en la protección de Activos y analógicos, contra la pérdida o disposición no autorizada la confiabilidad de los Registros Contables en vigencia, permite la elaboración de .los estados financieros y anexos así como la existencia de elementos para identificar los mismos y definir las responsabilidades, en caso de haber.
- ❖ Las cifras y más información presentados en los Estados Financieros, corresponden a los Registros Contables con relación al Ejercicio Económico, que pongo a consideración las siguientes cifras al cierre del mismo al, al 31 de Diciembre de 2.018.



~~Angel Medardo Silva V.~~

REG. C.PA. 3120

COMISARIO

6. ACTIVO, \$ 14'116.868.65, comprende los siguientes rubros:

CORRIENTE

- CAJA
- CAJA CHICA
- BANCOS LOCALES
- OTRAS CUENTAS POR COBRAR
- ACTIVOS FINANCIEROS
- CLIENTES LOCALES
- OTRAS CUENTAS POR COBRAR
- ANTICIPO PROVEEDORES
- ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

- TERRENOS
- EDIFICIOS
- MAQUINARIA Y EQUIPO
- (-) DEPRECIACION MAQUINARIA
- EQUIPO COMPUTACION Y SOFTWARE
- INVENTARIOS
- HORARIOS PROFESIONALES 91-A
- IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROOS
- TRANSPORTE DE MATERIALES 91-A
- CONSTRUCCION CASAS
- HONORARIOS PROFESIONALES
- SUMINISTROS HERRAMIENTAS MATERIALES Y REPUESTOS

ACTIVO DIFERIDO

- GARANTIAS INSTITUCIONES PUBLICAS

7. PASIVO, \$ 2'433.270.08, con las siguientes cuentas:

CORRIENTE

- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
- LOCALES
- PROVEDORES LOCALES
- OTRAS CUENTAS POR PAGAR
- PROVISIONES
- OBLIGACIONES
- CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA
- IMPUESTOS FISCALES POR PAGAR
- PRESTAMOS CON ACCIONISTAS

DIFERIDO

- ANTICIPO CLIENTES
- OTROS DIFERIDOS
- RESERVA CASAS
- RESERVA LOTES

8. PATRIMONIO, \$ 11'683.598.57, con los rubros:

- CAPITAL SOCIAL PAGADO


AgroSV.

- RESERVA LEGAL
- (-) PERDIDA ACUMULADAS EJERCICIOS ANTERIORES
- RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF
- UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUES DE PARTICIPACION, IMPUESTOS
- UTILIDAD/PERDIDA EJERCICIO CORRIENTE

9. Mediante varios Indicadores Financieros, me permito en términos relativos, definir lo siguiente:

a. INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA

$$\text{ACTIVO CORRIENTE} / \text{PASIVO CORRIENTE} = \$ 6.05$$

Mide el nivel de recursos disponibles líquidos de Caja y Bancos.

b. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL

$$\text{ACTIVO TOTAL} / \text{PASIVO TOTAL} = \$ 5.80$$

Determina cuantos dólares tenemos, por cada dólar de pago

c. INDICE DE ENDEUDAMIENTO

$$\text{PASIVO TOTAL} / \text{ACTIVO TOTAL} = 17.00\%$$

Mide el nivel de Endeudamiento asumido por la Empresa, en relación al Activo total, de los recursos proporcionados por Proveedores y otras Obligaciones por Pagar.

d. SOLVENCIA PATRIMONIAL

$$\text{PATRIMONIO} : \text{TOTAL ACTIVO} = 83.00\%$$

Debe llegar a un 40%, este Índice indica en que proporción los Accionistas son propietarios de la Empresa.

La situación de FRIAL CIA. LTDA., según los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2.018, determina Utilidad.


ATMSV.

e. RAZON DISPONIBLE O PRUEBA ACIDA

ACTIVO CORRIENTE : - INVENTARIO \$ 6.06
PASIVO CORRIENTE

Establece la capacidad de pago a corto plazo.

- 10.** En base al Informe del Ejercicio 2.018, se determina razonabilidad en los Estados Financieros. y control total de la gestión Económica, Administrativa y Gerencial de **FRIAL CIA. LTDA.**
- 11.** Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable.



21 Marzo de 2.019

Angel Medardo Silva Villena
REG. NAC. C.P.A 3120
COMISARIO