

INFORME DEL COMISARIO

Señores Accionistas / Socios de:
PONTIALSA S.A.

En cumplimiento de mis obligaciones en calidad de Comisario de la Compañía, lo que se ajusta a lo dispuesto en el artículo 279 de la Ley de Compañías vigente, y en concordancia con lo establecido en la Resolución 92-1-4-3-0014 de septiembre 18 de 1992, me permito indicarles lo siguiente:

1. He estudiado la gestión administrativa llevada a cabo por los señores administradores y he comprobado que: a) si se han cumplido las disposiciones y resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas / Socios celebradas en el período 2019; b) se han cumplido las normas legales, estatutarias y reglamentarias, tanto de la sociedad como aquellas enmarcadas por la Ley y en especial por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y c) he recibido de parte de la administración de la compañía toda la colaboración necesaria para el cumplimiento de mis funciones.
2. He analizado la forma en que los administradores han llevado adelante los Libros Sociales y he comprobado que se ajustan a las disposiciones de dicha materia.
3. He revisado los libros y demás documentos contables, estado de situación financiera, el estado de Resultados Integrales, y demás correspondientes al ejercicio económico 2019, los cuales han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y he podido comprobar que la administración para las cifras tomadas de estos, concuerdan con los registros contables.

A continuación, se presenta el estado de situación financiera y estado de resultado integral resumidos de Pontialsa S.A. al 31 de diciembre de 2019.

PONTIALSA S.A.
BALANCE GENERAL
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

ACTIVOS	PASIVOS																																												
ACTIVOS CORRIENTES	PASIVOS CORRIENTES																																												
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Efectivo equivalente a efectivo</td> <td style="text-align: right;">274,63</td> </tr> <tr> <td>Cuentas por cobrar a Clientes</td> <td style="text-align: right;">8.625,30</td> </tr> <tr> <td>Anticipos Inmuebles a la Renta</td> <td style="text-align: right;">2.037,73</td> </tr> <tr> <td>Crédito tributario a favor Empresa Iva</td> <td style="text-align: right;">3,95</td> </tr> <tr> <td>Crédito tributario a favor Empresa Retenciones</td> <td style="text-align: right;">5.973,30</td> </tr> <tr> <td>Anticipos de Proveedores</td> <td style="text-align: right;"><u>371,00</u></td> </tr> <tr> <td>TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE</td> <td style="text-align: right;">\$ 18.385,91</td> </tr> </table>	Efectivo equivalente a efectivo	274,63	Cuentas por cobrar a Clientes	8.625,30	Anticipos Inmuebles a la Renta	2.037,73	Crédito tributario a favor Empresa Iva	3,95	Crédito tributario a favor Empresa Retenciones	5.973,30	Anticipos de Proveedores	<u>371,00</u>	TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE	\$ 18.385,91	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Proveedores Locales</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Prestatarios con Tarjetas</td> <td style="text-align: right;">129.793,95</td> </tr> <tr> <td>ESA Prestamo de \$ 220.000,00</td> <td style="text-align: right;">47.770,51</td> </tr> <tr> <td>ESA Prestamo de \$ 750.000,00</td> <td style="text-align: right;">82.013,49</td> </tr> <tr> <td>Obligaciones con la Administración Tributaria</td> <td style="text-align: right;">4.811,94</td> </tr> <tr> <td>Retenciones Fuente Renta por pagar</td> <td style="text-align: right;">307,04</td> </tr> <tr> <td>Retenciones Fuente Iva por pagar</td> <td style="text-align: right;">24,00</td> </tr> <tr> <td>Impuestos a la renta por pagar</td> <td style="text-align: right;"><u>4.580,95</u></td> </tr> <tr> <td>Ingresos por pagar</td> <td style="text-align: right;">2.380,70</td> </tr> <tr> <td>ESA Prestamo de \$ 220.000,00</td> <td style="text-align: right;">404,32</td> </tr> <tr> <td>ESA Prestamo de \$ 750.000,00</td> <td style="text-align: right;"><u>2.580,51</u></td> </tr> <tr> <td>Cuentas por Pagar Accionistas</td> <td style="text-align: right;">1.414.600,57</td> </tr> <tr> <td>Swazoni S.A.</td> <td style="text-align: right;">1.303.772,46</td> </tr> <tr> <td>Ara Las Suñeri A.</td> <td style="text-align: right;"><u>51.728,11</u></td> </tr> <tr> <td>TOTAL DE PASIVO CORRIENTE</td> <td style="text-align: right;">\$ 1.552.196,18</td> </tr> </table>	Proveedores Locales		Prestatarios con Tarjetas	129.793,95	ESA Prestamo de \$ 220.000,00	47.770,51	ESA Prestamo de \$ 750.000,00	82.013,49	Obligaciones con la Administración Tributaria	4.811,94	Retenciones Fuente Renta por pagar	307,04	Retenciones Fuente Iva por pagar	24,00	Impuestos a la renta por pagar	<u>4.580,95</u>	Ingresos por pagar	2.380,70	ESA Prestamo de \$ 220.000,00	404,32	ESA Prestamo de \$ 750.000,00	<u>2.580,51</u>	Cuentas por Pagar Accionistas	1.414.600,57	Swazoni S.A.	1.303.772,46	Ara Las Suñeri A.	<u>51.728,11</u>	TOTAL DE PASIVO CORRIENTE	\$ 1.552.196,18
Efectivo equivalente a efectivo	274,63																																												
Cuentas por cobrar a Clientes	8.625,30																																												
Anticipos Inmuebles a la Renta	2.037,73																																												
Crédito tributario a favor Empresa Iva	3,95																																												
Crédito tributario a favor Empresa Retenciones	5.973,30																																												
Anticipos de Proveedores	<u>371,00</u>																																												
TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE	\$ 18.385,91																																												
Proveedores Locales																																													
Prestatarios con Tarjetas	129.793,95																																												
ESA Prestamo de \$ 220.000,00	47.770,51																																												
ESA Prestamo de \$ 750.000,00	82.013,49																																												
Obligaciones con la Administración Tributaria	4.811,94																																												
Retenciones Fuente Renta por pagar	307,04																																												
Retenciones Fuente Iva por pagar	24,00																																												
Impuestos a la renta por pagar	<u>4.580,95</u>																																												
Ingresos por pagar	2.380,70																																												
ESA Prestamo de \$ 220.000,00	404,32																																												
ESA Prestamo de \$ 750.000,00	<u>2.580,51</u>																																												
Cuentas por Pagar Accionistas	1.414.600,57																																												
Swazoni S.A.	1.303.772,46																																												
Ara Las Suñeri A.	<u>51.728,11</u>																																												
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE	\$ 1.552.196,18																																												
ACTIVOS NO CORRIENTES	PASIVOS A LARGO PLAZO																																												
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Previdencia, planta y equipo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Terrenos</td> <td style="text-align: right;">1.036.943,81</td> </tr> <tr> <td>Terrenos Shangüla</td> <td style="text-align: right;">27.293,23</td> </tr> <tr> <td>Terrenos La Ribera Solari D4</td> <td style="text-align: right;">1.080.906,51</td> </tr> <tr> <td>Terrenos Playa</td> <td style="text-align: right;">436.679,45</td> </tr> <tr> <td>Edificios</td> <td style="text-align: right;">1.160.046,09</td> </tr> <tr> <td>Edificio Urb. Ribera del Betán</td> <td style="text-align: right;">1.139.770,04</td> </tr> <tr> <td>(-) Deprec. Acum. Urb. Ribera del Betán</td> <td style="text-align: right;">(40.443,89)</td> </tr> <tr> <td>Edificio Casa Playa</td> <td style="text-align: right;">532.524,19</td> </tr> <tr> <td>(-) Deprec. Acum. Urb. Casa Playa</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Muebles y Enseres</td> <td style="text-align: right;">75.227,67</td> </tr> <tr> <td>Muebles y Enseres Casa Ribera</td> <td style="text-align: right;">23.059,12</td> </tr> <tr> <td>(-) Deprec. Acum. Urb. Ribera del Betán</td> <td style="text-align: right;">(4.711,42)</td> </tr> <tr> <td>Muebles y Enseres Casa Playa</td> <td style="text-align: right;">31.888,85</td> </tr> <tr> <td>(-) Deprec. Acum. Casa Playa</td> <td style="text-align: right;">(18.727,88)</td> </tr> <tr> <td>TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES</td> <td style="text-align: right;">\$ 2.276.027,07</td> </tr> </table>	Previdencia, planta y equipo		Terrenos	1.036.943,81	Terrenos Shangüla	27.293,23	Terrenos La Ribera Solari D4	1.080.906,51	Terrenos Playa	436.679,45	Edificios	1.160.046,09	Edificio Urb. Ribera del Betán	1.139.770,04	(-) Deprec. Acum. Urb. Ribera del Betán	(40.443,89)	Edificio Casa Playa	532.524,19	(-) Deprec. Acum. Urb. Casa Playa		Muebles y Enseres	75.227,67	Muebles y Enseres Casa Ribera	23.059,12	(-) Deprec. Acum. Urb. Ribera del Betán	(4.711,42)	Muebles y Enseres Casa Playa	31.888,85	(-) Deprec. Acum. Casa Playa	(18.727,88)	TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 2.276.027,07	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Prestatarios con Tarjetas (Araosa B)</td> <td style="text-align: right;">373.852,90</td> </tr> <tr> <td>ESA \$220.000,00 (ENERO 2017)</td> <td style="text-align: right;">57.523,96</td> </tr> <tr> <td>ESA \$750.000,00</td> <td style="text-align: right;"><u>716.126,08</u></td> </tr> <tr> <td>TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO</td> <td style="text-align: right;">\$ 377.502,94</td> </tr> <tr> <td>TOTAL PASIVOS</td> <td style="text-align: right;">\$ 1.929.699,12</td> </tr> </table>	Prestatarios con Tarjetas (Araosa B)	373.852,90	ESA \$220.000,00 (ENERO 2017)	57.523,96	ESA \$750.000,00	<u>716.126,08</u>	TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	\$ 377.502,94	TOTAL PASIVOS	\$ 1.929.699,12		
Previdencia, planta y equipo																																													
Terrenos	1.036.943,81																																												
Terrenos Shangüla	27.293,23																																												
Terrenos La Ribera Solari D4	1.080.906,51																																												
Terrenos Playa	436.679,45																																												
Edificios	1.160.046,09																																												
Edificio Urb. Ribera del Betán	1.139.770,04																																												
(-) Deprec. Acum. Urb. Ribera del Betán	(40.443,89)																																												
Edificio Casa Playa	532.524,19																																												
(-) Deprec. Acum. Urb. Casa Playa																																													
Muebles y Enseres	75.227,67																																												
Muebles y Enseres Casa Ribera	23.059,12																																												
(-) Deprec. Acum. Urb. Ribera del Betán	(4.711,42)																																												
Muebles y Enseres Casa Playa	31.888,85																																												
(-) Deprec. Acum. Casa Playa	(18.727,88)																																												
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	\$ 2.276.027,07																																												
Prestatarios con Tarjetas (Araosa B)	373.852,90																																												
ESA \$220.000,00 (ENERO 2017)	57.523,96																																												
ESA \$750.000,00	<u>716.126,08</u>																																												
TOTAL DE PASIVO A LARGO PLAZO	\$ 377.502,94																																												
TOTAL PASIVOS	\$ 1.929.699,12																																												
	PATRIMONIO																																												
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Capital Pagado</td> <td style="text-align: right;">12.400,00</td> </tr> <tr> <td>Agios a Futura Capitalización</td> <td style="text-align: right;">(82).904,91</td> </tr> <tr> <td>Reserva Legal</td> <td style="text-align: right;">824,48</td> </tr> <tr> <td>Otros Resultados Acumulados</td> <td style="text-align: right;">708.223,52</td> </tr> <tr> <td>Resultados por Adopción de NIIF</td> <td style="text-align: right;">(595,12)</td> </tr> <tr> <td>Resultado de Ejercicios anteriores</td> <td style="text-align: right;">286.113,72</td> </tr> <tr> <td>Pérdidas de Ejercicios anteriores</td> <td style="text-align: right;">(115.875,97)</td> </tr> <tr> <td>Resultado del Ejercicio</td> <td style="text-align: right;"><u>7.130,04</u></td> </tr> <tr> <td>TOTAL PATRIMONIO</td> <td style="text-align: right;">\$ 1.383.307,69</td> </tr> </table>	Capital Pagado	12.400,00	Agios a Futura Capitalización	(82).904,91	Reserva Legal	824,48	Otros Resultados Acumulados	708.223,52	Resultados por Adopción de NIIF	(595,12)	Resultado de Ejercicios anteriores	286.113,72	Pérdidas de Ejercicios anteriores	(115.875,97)	Resultado del Ejercicio	<u>7.130,04</u>	TOTAL PATRIMONIO	\$ 1.383.307,69																										
Capital Pagado	12.400,00																																												
Agios a Futura Capitalización	(82).904,91																																												
Reserva Legal	824,48																																												
Otros Resultados Acumulados	708.223,52																																												
Resultados por Adopción de NIIF	(595,12)																																												
Resultado de Ejercicios anteriores	286.113,72																																												
Pérdidas de Ejercicios anteriores	(115.875,97)																																												
Resultado del Ejercicio	<u>7.130,04</u>																																												
TOTAL PATRIMONIO	\$ 1.383.307,69																																												
TOTAL DE ACTIVOS	\$ 2.289.210,07																																												
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO																																												
	\$ 2.289.210,07																																												

PONTIALSA S.A.
ESTADOS DE GANANCIAS Y PERDIDAS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

INGRESOS:		\$ 143.406,55
Aseorias administrativas	\$ 98.406,55	
ATESEGU S.A.	65.000,00	
COMPANIA DE SEGUROS ECUATORIANO SUIZA S.	24.400,00	
CRETAR S.A.	9.006,55	
Otros Ingresos	\$ 45.000,00	
Otros Ingresos	45.000,00	
TOTAL DE INGRESOS		
EGRESOS:		
GASTOS ADMINISTRATIVOS		\$ 70.984,14
Honorarios Profesionales		3.089,69
Honorarios Profesionales	655,56	
Honorarios de Auditoria Externa	1.970,00	
Honorarios Notariales	58,82	
Honorarios por Facturación Electronica	405,31	
Mantenimiento y reparaciones		15.350,00
Mantenimiento areas verdes	880,00	
Allicuotas de Mantenimiento Riberas del Batán	10.748,57	
Allicuotas de Mantenimiento Casa Playas	3.721,43	
Impuestos, contribuciones y otros		11.522,47
Municipio Gye - Impto. 1,5 x mil	2.638,75	
SIC - Contribución anual	2.750,10	
Tasa de Habilitación	59,10	
Junta de Beneficiencia	200,00	
Patentes	1.256,59	
Tasas y Contribuciones y multas	52,00	
Municipio Samborondón - Predio urbano	4.063,23	
Cuerpo bomberos - Permiso Prevención Incendio	50,00	
IVA Gastos	142,80	
Transferencia de Dominio	309,90	
Suministros de oficina e impresiones		46,00
Suministros de oficina e impresiones	46,00	
Gastos seguros		4.515,05
Seguros Casa Playas	1526,09	
Seguros Préstamo 750K	2988,96	
Gastos Varios		248,75
Varios	248,75	
Depreciaciones		30.423,56
Edificios (Oficinas)	20.820,99	
Muebles y enseres	9.602,57	
Servicios Básicos		79,50
Agua	79,50	
Gastos NO DEDUCIBLE		5.709,12
Interes y Multa	0,05	
Gastos Bancarios	8,59	
Movilizaciones	40,00	
Copias y Suministros	0,45	
Retenciones asumidas	4,26	
Alquiler	4.400,00	
Seguros Préstamo 220K	1144,21	
Varios	111,56	
GASTOS FINANCIEROS		\$ 59.697,02
Gastos Bancarios		70,45
Interes Préstamo 750K		45.928,80
Interes Préstamo 220K		13.697,77
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO		\$ 12.725,39
(-) IMPUESTO A LA RENTA AÑO 2019		\$ 4.580,80
(=) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AÑO 2019		\$ 8.144,49
(-) RESERVA LEGAL		\$ 814,45
(=) UTILIDAD DISPONIBLE DEL EJERCICIO AÑO 2019		\$ 7.330,04

Como puede observarse al 31 de diciembre del 2019, la compañía presenta: activos corrientes por \$ 18.384,91, Propiedades plantas y equipos por \$ 3'270,825.97, que representan el 0.56% y 99.44% respectivamente del total de activos; pasivos por \$ 1'925.843,18 y patrimonio por \$ 1'363.367,69, que representan el 58.55% y 41.45% respectivamente del total de pasivos y patrimonio.

4. He verificado que durante el ejercicio económico 2019, la Compañía ha dado cumplimiento a las obligaciones tributarias del Servicio de Rentas Internas: declaración y pago del Impuesto a la renta 2018, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta de enero a diciembre 2019, anexos tributarios: ATS, APS, Socios o Accionistas, Anexo de dividendos.
5. He verificado que durante el ejercicio económico 2019, la Compañía ha dado cumplimiento con la obtención de permisos y obligaciones con el Municipio de Samborondón.
6. La compañía al cierre del ejercicio económico 2019, no cuenta con nómina de empleados activos, razón por la cual no existen obligaciones que se encuentren pendientes a la fecha de este informe con las instituciones del Ministerio de Relaciones Laborales, e Instituto de Seguridad Social.
7. Con base en los resultados de la revisión efectuada, considero que en términos generales, la administración de la compañía cuenta con procedimientos de control interno adecuados, por lo que no existen mayores recomendaciones.
8. En el ejercicio de mis funciones de Comisario de la Compañía, me he ceñido a actuar conforme a lo preceptuado en el Artículo 279 de la Ley de Compañías.

Respecto a las cifras que demuestran los estados financieros, luego de su estudio meditado he comprobado que dichos estados financieros reflejan razonablemente la situación financiera de la Compañía y están en armonía con los registros contables para el ejercicio económico del 2019.

El resultado de nuestra revisión no reveló situaciones en las transacciones examinadas en relación a los aspectos mencionados en los numerales anteriores que en mi opinión constituyan incumplimientos significativos por parte de la Administración de PONTIALSA S.A.

9. El cumplimiento de los aspectos mencionados en los párrafos anteriores, así como los criterios de aplicación de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, son responsabilidad de la Administración de PONTIALSA S.A. y tales criterios no podrían eventualmente ser compartidos por las autoridades competentes.
10. Este informe está dirigido únicamente para información y uso de los Socios y Accionistas de la Administración de Pontialsa S.A. y ha sido preparado para cumplir con las disposiciones legales vigentes y ser entregado a la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, por lo tanto no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

Samborondón, 12 de marzo de 2020



Cindy Lissette Alentún Huerta
Comisario
C.I. 092177061-6