

Señores

ACCIONISTAS DE BUSITEL S.A.

Presente. -

En mi calidad de Comisario elegido por la Junta General de Accionistas de la Compañía Busitel S.A., y en cumplimiento según lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 publicada en el Registro oficial No. 44 del 13 de octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías referente a las obligaciones de los Comisarios, presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada por la administración de la compañía, correspondiente al ejercicio 2017, basado en el examen a los estatutos de la compañía, estado de situación financiera, estado de resultados integrales por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales procedo a rendir el siguiente informe:

Se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil Dr. Marco Díaz Casquete el 29 de abril de 2003, legalmente inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 30 de mayo del 2003, realizó otras escrituras por cambio de domicilio.

El objeto social de la compañía es la compra venta y alquiler de bienes inmuebles.

ASPECTOS CONTABLES

Los estados financieros preparados por la compañía en dólares, han sido elaborados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas.

La administración de la compañía, ha cumplido con las disposiciones de la Junta General de Accionistas para el período 2017, así como las normas legales, estatutarias y reglamentarias.

ASPECTOS FISCALES

La empresa consideró las disposiciones legales del Código Tributario, Ley de Equidad Tributaria, Reglamento de aplicación a la citada Ley, Resoluciones del Servicio de Rentas Internas, Reglamento de Facturación y Reglamento de Comprobantes de Venta y de Retención, Ley de Compañías, entre otras considerará para el próximo período el Reglamento a la ley orgánica y de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal.

ASPECTOS SOCIETARIOS Y CUSTODIO DE ACTIVOS

Presenta libros societarios: acciones, accionistas y talonarios, conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es de responsabilidad de personal capacitado. Se debe tomar en

consideración lo establecido en el Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas Registro Oficial No. 371 del 10 de noviembre del 2014.

Los procedimientos de control interno establecidos en Busitel S.A., tomado en su conjunto son muestra para salvaguardar los activos, mantener apropiados niveles de autorización en las operaciones y registrarlas correctamente.

ASPECTO FINANCIERO

El análisis de los estados financieros efectuado permitirá evaluar el funcionamiento de la compañía a través de la utilización de los datos proporcionados y medir de esta forma la rentabilidad que esta genera.

La aplicación de un análisis con indicadores a los estados financieros nos ayudará a conocer los cambios que han surgido en las cuentas individuales durante este período y merecen una atención especial de acuerdo a los principales índices financieros, centrándonos en los cambios más significativos.

A continuación, se presenta un análisis comparativo de los Estados Financieros por el período 2017:

CUENTA CONTABLE	2017	2016
Activos Corrientes	646.204,94	670.135,86
Inventarios - Casas Depart.	1.478.352,68	1.424.152,10
Activos Fijos	439.595,85	439.595,85
Otros Activos	-	-
Total Activos USD\$	2.564.153,47	2.533.883,81
Pasivos Corrientes	113.510,18	76.276,23
Total Pasivos Largo Plazo	2.278.341,41	2.278.341,41
Total Pasivos	2.391.851,59	2.354.617,64
Patrimonio	172.301,88	179.266,17
Total Pasivos más Patrimonio USD\$	2.564.153,47	2.533.883,81

La aplicación de un análisis a los estados financieros nos ayudó a conocer los cambios que han surgido en las cuentas contables de un período a otro, este análisis se ha basado en el ejercicio económico del año 2017 y 2016, cuyo objetivo primordial fue determinar las variaciones que se han producido y merecen una atención especial, debiendo centrarnos en los cambios más significativos:

ANALISIS VERTICAL

La composición, de los activos en el ejercicio 2017 es la siguiente:

<i>Activo Corriente</i>	25,20%
<i>Inventarios</i>	57,70%
<i>Activos Fijos - Propiedades</i>	17,10%
<i>Otros Activos</i>	0,00%
	<u>100,00%</u>

Las cifras nos demuestran que se mantiene una alta concentración en el activo realizable que mantiene la compañía como son bienes inmuebles, y activos corrientes tales como inventarios, clientes y otras cuentas por cobrar.

En cuanto al Pasivo y Patrimonio nos muestra la siguiente composición:

<i>Pasivo Corriente</i>	4,40%
<i>Pasivo No Corriente</i>	88,90%
<i>Patrimonio</i>	6,70%
	<u>100,00%</u>

Esta distribución refleja la política de financiamiento que la compañía tiene al finalizar el ejercicio económico 2017, no presenta cancelaciones ni movimiento se mantiene el saldo del período anterior estos son pasivos a largo plazo como préstamo (Documentos por pagar sobre los cuáles se sugiere mantener un contrato de mutuo acuerdo por escrito entre las partes), esta cuenta del pasivo no corriente predomina sobre el patrimonio. Significa que se debería analizar las obligaciones por pagar y la consolidación de pasivos.

Se debe considerar que la compañía presentó Utilidades y percibió ingresos en venta de departamentos por el período 2017.

ANALISIS DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Me permito dar a conocer a los miembros de la Junta General de Accionistas los índices o razones financieras que interpretan la situación financiera de Busitel S.A.

INDICADORES DE LIQUIDEZ

Capital de trabajo

El capital de trabajo determinado en función del indicador realizable y con relación a los inventarios que presenta la compañía será de US \$ 759.715, lo que significa que la compañía mantiene respaldos en cuentas por cobrar e inventarios que podrían cubrir en parte sus pasivos.

INDICADORES DE EFICIENCIA

Rotación de Cartera

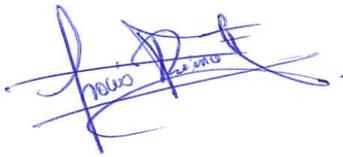
Las cuentas por cobrar en el año 2017 rotaron 30 veces, por lo tanto, el período promedio de cobro este período ha sido superior a 60 días, presentando un porcentaje de incobrabilidad de cartera durante este período.

CONCLUSIÓN

En lo que se refiere al Estado de Resultados de la Compañía, este presentó ingresos y resultados positivos con Utilidades por concepto de ventas de casas y departamentos. A su vez refleja varios gastos por guardianía y monitoreo, mantenimiento de edificios, impuestos fiscales, seguros entre otros.

Agradezco a los señores accionistas por su confianza y declaro que he recibido toda la colaboración de los administradores para la realización de mi trabajo, y aprovecho la oportunidad para desearles muchos éxitos durante el presente ejercicio económico.

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Rocío Reina', written over a horizontal line.

Dra. Rocío Reina
COMISARIO