

INFORME DE COMISARIO
POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1.- INTRODUCCIÓN

En cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley de Compañías, en mi calidad de Comisario, de COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A., presento a ustedes el siguiente informe en relación con el año terminado al 31 de diciembre del 2019.

2.- OBJETIVOS

Opinar sobre el cumplimiento por parte de la administración de la empresa de las normas legales estatutarias y reglamentarias, al igual que de las resoluciones de la Junta General de Accionistas; y, comentar acerca de los controles internos, administrativos y financieros implantados por la empresa.

3.- ACTIVIDADES DESARROLLADAS POR LA ADMINISTRACIÓN

La administración de la empresa en este período, desarrolló sus actividades enmarcadas en lo que dispone la Ley de Compañías, los Estatutos vigentes y demás preceptos legales. La Empresa acatando las resoluciones emitidas de la Superintendencia de Compañías, en las que dispuso la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, mantiene sus registros, reconocimiento, revelación y presentación de los estados financieros enmarcados en las disposiciones legales vigentes.

SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

La Administración de COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIAL S.A., proporcionó los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2019, de los cuales se pudo verificar y realizar los análisis correspondientes:

ACTIVOS

Los activos de la compañía al 31 de diciembre 2019, ascienden a USD 627.700,87 y comprende lo siguiente:

Activos Corrientes	114.675,02	18%
Activos No Corrientes	513.025,85	82%

ACTIVOS CORRIENTES

Del total de los activos, el 18% corresponde a los activos corrientes y el 82% corresponde a los activos no corrientes.

- El 94 % de los activos corrientes corresponde al saldo en Produbanco que asciende a USD. 18.298,15 y una póliza de acumulación en Produbanco por \$ 90.000,00
- El crédito tributario por retenciones en la fuente corresponde a \$ 2.902,47 que representa el 3 % de los activo corrientes.

ACTIVOS NO CORRIENTES

- a) El 100% de los activos no corrientes corresponden a las edificaciones Propiedad Planta y Equipo, la Compañía mantiene la aplicación del método de línea recta y según política asignó un 5% del valor residual para todo este grupo.

PASIVOS

Los pasivos al 31 de diciembre del 2019 registran un saldo de USD. 36.279,68 que corresponden a:

Pasivo Corriente	34.819,81	96%
Pasivo No Corriente	1.459,87	4%

El pasivo corriente representa el 95% y los pasivos no corrientes representan el 4% de los pasivos totales.

PASIVO CORRIENTE

El 22% del pasivo corriente corresponde a garantías, 1% corresponde al Impuesto al Valor Agregado por Pagar, 2% corresponde a beneficios de empleados, las utilidades por pagar a los trabajadores corresponden al 9%, los dividendos por pagar corresponden al 47%, las obligaciones con el IESS 1%, los anticipos a clientes corresponden a un 3%, otras cuentas por pagar que corresponden a cheques no cobrados por los accionistas representan un 15%.

PASIVO NO CORRIENTE

El 90 % del pasivo no corriente corresponden a las Provisiones por Jubilación Patronal y el 10% provisión por desahucio.

PATRIMONIO

El Patrimonio Neto asciende a USD. 510.818,16 y está integrado por los siguientes saldos al 31 de diciembre del 2019.

Capital Social	2.400,00
Reservas	23.197,96
Pérdidas acumuladas	2.534,95
Revaluación de Propiedad Planta y Equipo	510.818,16
Ganancias Acumuladas	39.442,18
Ganancia del Período	13.975,89

INGRESOS

Los ingresos por USD 55.200,71 están conformados por:

Ingreso por prestación de servicios	55.270,71	100%
Total Ingresos	55.270,71	100%

COSTO Y GASTOS

Lo gastos por US \$ 33.909,13 están conformados por :

Gastos de Venta	545,85	2%
Gastos administrativos	33.363,28	98%
Total Gastos	33.909,13	100%

RESULTADOS DE LOS ÍNDICES FINANCIEROS

Entre los principales índices financieros que permiten medir la situación en la que se encuentra la compañía, se citan:

$$\begin{aligned} \text{RAZÓN DE SOLVENCIA} &= \frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} \\ &= \frac{114.675,02}{34.819,81} \\ &= 3,60 \end{aligned}$$

La capacidad para cubrir la deuda corriente se encuentra en 3,12 por cada dólar de deuda corriente.

$$\begin{aligned} \text{CAPITAL DE TRABAJO} &= \text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{PASIVO CORRIENTE} \\ &= 114.675,02 - 34.819,81 \\ &= 79.855,21 \end{aligned}$$

La compañía cuenta con un capital de trabajo para inversión o para cumplir obligaciones.

$$\begin{aligned} \text{RAZÓN DE SOLIDEZ} &= \frac{\text{ACTIVO TOTAL}}{\text{PASIVO TOTAL}} \\ &= \frac{627.700,87}{36.279,68} \\ &= 17,30 \end{aligned}$$

Los activos de la empresa respaldan en 17,30 veces las obligaciones presentes.

$$\begin{aligned}
 \text{APALANCAMIENTO TOTAL} &= \frac{\text{PATRIMONIO}}{\text{PASIVO TOTAL}} \\
 &= \frac{587.299,24}{36.279,68} \\
 &= 16\%
 \end{aligned}$$

El pasivo total es del 16% para ser garantizado por el patrimonio de la empresa.

CONCLUSIONES

Efectuada la revisión a los Estados Financieros presentados por la administración de la Compañía, presentan razonablemente la situación financiera de Compañía Inmobiliaria y Comercial S.A. por el año terminado al 31 de diciembre del 2019.

De la revisión efectuada a los libros de actas y estatutos de la compañía, los administradores han cumplido con los reglamentos y resoluciones de la Junta de Accionistas y basados en las leyes del país.

Los registros contables son llevados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's , y se han observado las disposiciones legales vigentes en esta materia.

Los procedimientos de control interno vigentes en la compañía son adecuados a los principios y Normas de Contabilidad y Auditoría.

Las cifras presentadas en los Estados Financieros por el ejercicio del año 2019 son las que constan en los libros diarios y mayores del respectivo año, igual que su documentación y correspondencia son archivados oportunamente.

En este período, Compañía Inmobiliaria y Comercial S.A., ha cumplido con las obligaciones tributarias, patronales y demás.

Atentamente;



LCDO.CPA. STALIN TANDAZO

REG. NACIONAL N° 28076

COMISARIO

Quito, 31 de marzo del 2020.