

Quito, 18 de mayo de 2020

### INFORME DE COMISARIO

A los señores Accionistas de **HABITATHOLDING C.A.**:

Dando cumplimiento a mis responsabilidades como Comisario Principal que me hiciera la Junta General de Accionistas de **HABITATHOLDING C.A.** y a lo dispuesto en el artículo 279 de la Ley de Compañías del Ecuador, presento a ustedes mi informe sobre la razonabilidad y suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la Administración.

En calidad de Comisario Principal he procedido a la revisión del estado de situación financiera de **HABITATHOLDING C.A.** al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes:

- Estado de Situación Financiera,
- Estado de Resultados Integral.
- Estado de cambios del Patrimonio.
- Estado de Flujos de Efectivo.

Es importante indicar que hasta el 31 de diciembre del 2018, la Compañía preparó sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. A partir del año 2019, y conforme a la resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0009 de fecha 16 de agosto del 2019, la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes.

Conforme a la sección 35.6 de la NIIF para Pymes, la Compañía definió como su fecha de transición el comienzo del primer período presentado, esto es el 31 de diciembre del 2018. Igualmente y conforme a la sección 35 de la NIIF para Pymes, la Compañía no aplicó la opción de presentación retroactiva por más de un período.

Esta revisión tomará como sustento adicional, las conciliaciones realizadas entre las NIIF y las NIIF para Pymes, para el año 2018.

#### **CONSIDERACIONES:**

1. La Gerencia de la Empresa ha tomado las medidas organizativas y de control que garanticen el cumplimiento de las Normas y Principios Contables; razonabilidad, confiabilidad y oportunidad.
2. La administración de la Compañía ha cumplido con las normas legales estatutarias comprendidas dentro de las disposiciones de la Junta General de Accionistas y de la Superintendencia de Compañías.
3. La compañía ha cumplido oportunamente todas sus obligaciones tributarias, en base a las fechas establecidas por las autoridades y sus reglamentos
4. Los Libros de Actas y de Junta General, así como el Libro de Acciones y Accionistas, y libros de Contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establecen las normas legales vigentes.
5. De acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías, la cual prevé no sólo velar por el cumplimiento de requisitos legales sino además por el cumplimiento de normas de buena administración; al respecto debo indicar que no han existido situaciones materiales o significativas que deban ser informadas.



6. Se facilitó el acceso a la información necesaria para los análisis, así como se atendieron los requerimientos de aclaraciones e inquietudes.
7. La Compañía ha cumplido con la obligación de entregar información a la Superintendencia de Compañías de acuerdo con disposiciones reglamentarias vigentes.
8. El análisis de los Estados Financieros es amplio en base legal, técnica y fundamentación de los saldos, lo cual ha aportado elementos a los accionistas de la compañía de los resultados oportunamente y con tiempo suficiente para su análisis, previo a la reunión de la Junta.
9. El control interno tiene una adecuada organización y procedimiento preestablecidos para la protección de los activos, los registros financieros son confiables y sus operaciones son eficientes de acuerdo a las políticas administrativas y a las NIIF.
10. El patrimonio de **HABITATHOLDING C.A.** al 31 de diciembre de 2019 es de US\$ 14, 647,281 millones de dólares frente a US\$ 13, 063,385 millones de dólares al 31 de diciembre de 2018, con un incremento del 12,12%, proveniente principalmente de un incremento de sus Activos Corrientes.
11. La reserva legal con US\$ 36,093 se mantiene invariable con respecto al año 2018, pero de acuerdo a lo establecido en el Artículo 297 de la Ley de Compañías excede el 50% del Capital Social establecido.
12. Los Activos corrientes al cierre del 2019 presentan un incremento favorable del 81% con respecto al 2018. Este resultado se debe principalmente por el Efectivo y equivalentes de efectivo que se incrementan en 79,3% lo cual es positivo con respecto a la liquidez de la empresa.
13. Los Activos No corrientes presentan un incremento del 5,7% con respecto al 2018. Este valor es resultado de la evolución positiva de la cuenta de Inversiones en acciones: El saldo en esta línea de activos al cierre del año 2019 alcanza los US\$ 11, 103,909, lo cual equivale a un incremento del 6,7% con respecto a los US\$ 10, 407,164 alcanzados en el año 2018.
14. El Total de pasivos corrientes y total pasivo, disminuye significativamente en 84% con respecto al 2018. En consonancia con ese resultado, los Dividendos por pagar se reducen en 85% pasando de US\$ 173,332 en 2018, a US\$ 25,361 en 2019.
15. La Compañía no genera un valor de impuesto a la renta para el 2019, dado que la misma no genera una utilidad gravable, pues de manera general, todos sus ingresos provienen de los dividendos percibidos por inversiones en acciones y participaciones de empresas ecuatorianas y el registro del valor patrimonial proporcional en dichas inversiones, los cuales están exentos del pago de impuesto a la renta. De igual forma, según lo establece la norma legal vigente, todos sus gastos no son deducibles al estar relacionados con la generación de ingresos exentos.
16. La utilidad resultante de US\$ 1, 739,219, se incrementa en US\$ 479,888 con relación al año anterior, resultando en un 38,1% de crecimiento. En consonancia con este valor, las Utilidades retenidas resultantes de US\$ 14, 564,999 se incrementan en US\$ 1,739,219, resultando en un 13,56% de crecimiento. Estos saldos se explican por las utilidades netas generadas en ejercicios anteriores y de la aplicación por primera vez de las NIIF y de la NIIF para Pymes. (Dichos saldos incluyen las siguientes líneas: Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, Reserva de capital y Reserva por valuación, cuyos valores son idénticos para los años 2019 y 2018).

MB

17. El Estado de Flujo de Efectivos recoge el movimiento de los mismos, encontrándose cuadrados los saldos en banco al inicio y final del período.

#### CONCLUSIONES

- a) En mi opinión y basando este examen en la revisión desarrollada por los auditores externos, los Estados Financieros preparados acorde a las NIIF para Pymes, presentan razonablemente en todos sus aspectos la situación financiera de **HABITATHOLDING C.A.** al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones, cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo están de acuerdo con los principios y directrices de contabilidad establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
- b) Este informe debe ser leído en forma conjunta con el Informe de los Auditores Independientes sobre los Estados Financieros de **HABITATHOLDING C.A.**

#### RECOMENDACIONES:

1. Revisar el punto relacionado con el Riesgo de capital. Se sugiere que los Socios de la Compañía revisen la estructura de capital sobre una base trimestral en lugar de semestral.
2. Revisar si el exceso de las reservas facultativas por encima del 50% del capital social, esté debidamente fundamentado.



Econ. Mauricio Ruiz, M.Sc.  
COMISARIO