

INMOCODECUA S.A.

INFORME DE COMISARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

A la Junta General de Accionistas y Directorio de:

INMOCODECUA S.A.

En mi calidad de comisario principal de INMOCODECUA S.A., de acuerdo a lo solicitado en la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de Marzo de 2016 y en cumplimiento de la función que me asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías, cumplo informarle que he examinado al estado de situación financiera 31 de diciembre del año 2015, el estado de sus operaciones, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo, así como un resumen de las políticas contables más importantes y otras notas aclaratorias por el año terminado en esa fecha. Ha incluido esta revisión, los libros sociales de la Compañía y el cumplimiento de las resoluciones de la Junta de Accionistas por parte de los Administradores de la Compañía.

1. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA POR LOS ESTADOS FINANCIEROS

La preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, es responsabilidad de los administradores de la Compañía, así como el diseño, la implementación y el mantenimiento de los controles internos relevantes para la preparación y presentación de dichos estados financieros.

2. RESPONSABILIDAD DEL COMISARIO

Mi trabajo se efectuó en base a pruebas selectivas, incluye la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros, incluyó también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la presentación de los estados financieros en general.

3. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

Como resultado de mi examen, en base al balance de mi revisión, las transacciones registradas se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de las Juntas de Accionistas y del Directorio emitidas en el año 2015.

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, INMOCODECUA S.A., debe preparar sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera.

De acuerdo a la NIIF 1 para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

4. SITUACIÓN FISCAL

Al 31 de diciembre del 2015 la Administración Tributaria no ha procedido a revisar los registros contables de "INMOCODECUA S.A."

5. OPINIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO

En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente - en todos los aspectos materiales- la situación financiera de INMOCODECUA S.A. al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Adicionalmente he podido verificar que los administradores han dado cumplimiento a las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; y, que los libros sociales de la Compañía están adecuadamente manejados.

6. PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO

El trabajo de Comisaría se lo puede realizar a satisfacción porque la empresa cuenta con los documentos y comprobantes necesarios de tal forma para que toda transacción sea respaldada y documentada adecuadamente. En cuanto a los registros contables debo indicar que éstos se encuentran actualizados y en orden.

Como se puede deducir del punto anterior, se maneja un plan de cuentas adecuado que permite el registro de los movimientos por partida doble, durante el año 2015, utilizando el sistema computarizado "FENIX" con todos los parámetros y necesidades de una Compañía Comercial, obviamente el funcionamiento del programa ha implicado capacitación, diseño de formularios, procedimientos y depuración de cuentas contables. Todas las cuentas contables tienen concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

7. OPINIÓN SOBRE EL CONTROL INTERNO

Con base a la revisión efectuada, considero que los controles internos implementados por la administración de la Compañía son adecuados, lo cual ha contribuido a un eficiente manejo financiero y administrativo.

8. INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO A LA LEY LABORAL

En cumplimiento a lo dispuesto a la primera disposición general de la Ley 2006-48 reformativa al *Código de trabajo*, informo que durante el ejercicio 2015 la Compañía si mantuvo trabajadores contratados bajo el sistema de intermediación laboral con empresas que cuentan con la autorización requerida por la ley para prestar ese tipo de servicios.

9. INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO A LA LEY DE COMPAÑIAS

Es importante señalar que, en mi calidad de Comisario Principal de la Compañía, he dado cumplimiento con todas las disposiciones en el Art. 279 de la *Ley de Compañías*.

10. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL ACTIVO:

El Activo total de la empresa asciende a USD \$ 38.905.22 dólares de los Estados Unidos de América. Un detalle de los rubros que integran el Activo es como sigue:

Estructura y composición del Activo

Diciembre 31, 2015	Valor USD \$	Porcentaje %
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,359	6.00%
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	3,058	10.17%
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	8,218	21.12%
Activos por impuestos corrientes	24,372	62.64%
Activos pagados por anticipado	0	0.00%
Otros activos corrientes	0	0.00%
Total Activo Corriente	38,905	
Propiedad Planta y Equipo	0	0.00%
Otros activos no corrientes	0	0.00%
Total Activo No-Corriente	0	
Total Activos	USD \$ 38,905	100%

En el caso de los Activos Corrientes, para el manejo de fondos, nómina, impuestos y Otros pagos se utiliza el "Banco Del Pichincha"

Los "Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados" corresponden al saldo neto de cuentas por cobrar provenientes de los varios conceptos de la compañía, según el siguiente detalle:

	--- Diciembre 31 ---	
	2015	2014
	(en USD \$)	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	3,058	0
(-) Provisión facturas incobrables Clientes	0	0
Total	3,058	0

11. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PASIVO:

El Pasivo total de la empresa asciende a USD \$ 27.210,30 dólares de los Estados Unidos de América

El pasivo está compuesto por:

Estructura y composición del Pasivo

Diciembre 31, 2015	Valor USD \$	Porcentaje %
Documentos y cuentas por pagar no relacionados	3,023	11,11%
Documentos y cuentas por pagar relacionados	11,983	44,04%
Obligaciones IRSS	1,103	4,05%
Obligaciones con la administración tributaria	900	3,31%
Obligaciones Beneficios de ley empleados	0	0,00%
Anticipo clientes	0	0,00%
Otras obligaciones	10,200	37,49%
Total Pasivo Corriente	27,210	
Provisiones por beneficios a empleados	0	0,00%
Otros pasivos no corrientes	0	0,00%
Total Pasivo No Corriente	0	
Total Pasivo	USD \$ 27,210	100%

La Cuenta "Otras Obligaciones" corresponde a las por garantías recibidas por arrendamiento, por el siguiente valor:

	<u>... Diciembre 31 ...</u> <u>2015</u>
Pasivos corrientes:	
Otras obligaciones	10,200
Total	10,200

12. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PATRIMONIO:

Las cuentas patrimoniales reflejan el capital suscrito y pagado de USD \$ 800.00, en el caso de la reserva legal según la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, el saldo de dicha reserva debe alcanzar máximo el 50% del capital suscrito.

Se detalla como sigue:

	--- Diciembre 31---	
	VALOR	%
Capital pagado	800	6,84%
Reservas	883	7,55%
Utilidades / Pérdidas acumuladas	(670)	-5,73%
Resultados del ejercicio	10,682	91,34%
Subtotal	<u>11,695</u>	<u>100,00%</u>

13. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DE RESULTADOS:

En lo referente al Estado de resultados, los ingresos corresponden a las actividades ordinarias de INMOCODECUA S.A.

Los ingresos del período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre del 2015 fueron como sigue:

	--- Diciembre 31---	
	VALOR	%
Ingresos actividades ordinarias	123,224	100,00%
Otros ingresos	0	0,00%
Subtotal	<u>123,224</u>	<u>100,00%</u>

Los gastos del mismo periodo se conforman de la siguiente manera:

	--- Diciembre 31---	
	<u>VALOR</u>	<u>%</u>
Gastos de Venta	64028	56,89%
Gastos Administrativos	48420	43,02%
Gastos Financieros	93	0,08%
Total Costos y Gastos	<u>112542</u>	<u>100,00%</u>

Los gastos de Administración y Ventas se encuentran debidamente respaldados y corresponden al giro del negocio.

El ejercicio fiscal del año 2015, arroja una utilidad contable y es el reflejo de la excelente gestión que ha tenido la Compañía en el mercado ecuatoriano.

14. REGISTROS CONTABLES LEGALES

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, durante el año 2015 han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales; por lo tanto considero en términos generales que la Compañía cumple con todos los requerimientos que determinan la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y el Código de Trabajo, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico. Las principales variaciones de los estados financieros se pueden revisar a continuación:

Cuadro 1: Comparativo Balance General

INMOCODECUA S.A.ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

ACTIVOS ACTIVO CORRIENTE	2015	VARIACIÓN		2014
		Incremento (Decremento)		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,350	(5,205)		7,625
Cuentas por Cobrar				
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	3,058	3,058	(1)	0
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	8,218	8,218		0
Activos por impuestos corrientes	24,372	14,074		10,298
Activos pagados por anticipado	0	(7,294)	(1)	7,294
Otros activos corrientes	0	(3,958)		3,958
Total Cuentas por Cobrar	36,547			21,549
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	38,905			29,172
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipos	0	0		0
Otros activos no corrientes	0	-		0
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	0			0
TOTAL ACTIVOS	38,905			29,172
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
Documentos y cuentas por pagar no relacionados	3,023	(2,513)	(1)	5,536
Documentos y cuentas por pagar relacionados	11,983	7,020	(1)	4,967
Obligaciones IESS	1,103	21		1,082
Obligaciones con la administración tributaria	900	815		85
Obligaciones Beneficios de ley empleados	0	(3,394)		3,394
Anticipo clientes	0	(10,200)		10,200
Otras obligaciones	10,200	10,200		0
TOTAL PASIVO CORRIENTE	27,210			25,254
PASIVOS LARGO PLAZO				
Provisiones por beneficios a empleados	0	-		0
Otros pasivos no corrientes	0	-		0
TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO	0			0
TOTAL PASIVOS	27,210			25,254
PATRIMONIO				
Capital Pagado	800	-		800
Reservas	883	574		309
Utilidades / (Pérdidas) Acumuladas	(670)	3,270		(3,949)
Resultados del ejercicio	10,682	3,024		0,758
TOTAL PATRIMONIO	11,695			3,918
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	38,905			29,172

Cuadro 2: Comparativo Estado de Resultados

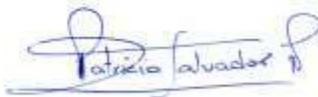
INMOCODECUA S.A.ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

	2015	VARIACION		2014
		Incremento	<Decremento>	
Ingresos de actividades ordinarias	123,224	6,182	(1)	117,042
Costo de ventas y producción	-	-		-
UTILIDAD/PERDIDA BRUTA EN VTAS.	123,224			117,042
Margen Utilidad/Pérdida Bruta en Vtas.	1.00			1.00
Gastos Operacionales				
Gastos de venta	64,028	41,778		22,250
Gastos administrativos	48,420	-39,569		87,989
Gastos financieros	93	49		44
UTILIDAD/PERDIDA OPERACIONAL	112,542			110,284
Margen Utilidad/Pérdida Operacional	0.99			0.96
Egresos No Operacionales	-	-		-
UTILID./PERD. ANTES DE PY T. E IMPUESTOS	10,682	3,924		6,758
Margen Utilidad/Pérdida antes PYT e Imp.	0.09			0.06
Participación laboral	1,602	-		1,014
Impuesto a la Renta	1,908	734		1,264
Reserva Legal	-	-		-
UTILID./PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	7,082	2,602		4,481
Margen Utilidad/Pérdida neta Ejercicio	0.06			0.04

Los valores expresados en los Estados Financieros terminados al 31 de diciembre del 2015 se presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOCODECUA S.A., y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, se han realizado de conformidad con las disposiciones legales vigentes y las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Una vez analizado en el presente informe, la actividad administrativa y contable de la empresa, así como, su situación y estructura financiera, recomiendo a la Junta General de Accionistas, aprobar en todas sus partes los Estados Financieros de INMOCODECUA S.A. que presenta la Gerencia.

Quito, 18 de Marzo de 2016



Econ. Patricio Salvador P.

Comisario