

INMOCODECUA S.A.

INFORME DE COMISARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 17 de Marzo de 2017 y en cumplimiento de la función que me asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías, cúmpleme informarles que he examinado al estado de situación financiera 31 de diciembre del año 2016, 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 2016.

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 2016 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 2016, 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 2016, 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 2016 la Compañía no 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 COMPAÑÍAS

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 \$ 40.260,44 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, 2016	Valor USD \$	Porcentaje %
Efectivo y equivalentes de efectivo	0	0,00%
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	5.733	14,24%
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	3.984	9,90%
Activos por impuestos corrientes	30.544	75,87%
Activos pagados por anticipado	0	0,00%
Otros activos corrientes	0	0,00%
Total Activo Corriente	40.260	
-		
Propiedad Planta y Equipo	0	0,00%
Otros activos no corrientes	0	0,00%
Total Activo No Corriente	0	
Total Activos	USD \$ 40.260	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...	
	2016	2015
	(en USD \$)	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	5.733	3.958
(-) Provisión facturas incobrables Clientes	0	0
Total	5.733	3.958

11. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PASIVO:

El Pasivo total de la empresa asciende a USD \$ 30.891,49 dólares de los Estados Unidos de América

El pasivo está compuesto por:

Estructura y composición del Pasivo

Diciembre 31, 2016	Valor USD \$	Porcentaje %
Documentos y cuentas por pagar no relacionados	4.860	15,73%
Documentos y cuentas por pagar relacionados	10.023	32,45%
Obligaciones IESS	975	3,16%
Obligaciones con la administración tributaria	836	2,71%
Obligaciones Beneficios de ley empleados	2.668	8,64%
Anticipo clientes	1.329	4,30%
Otras obligaciones	10.200	33,02%
Total Pasivo Corriente	30.891	
Provisiones por beneficios a empleados	0	0,00%
Otros pasivos no corrientes	0	0,00%
Total Pasivo No Corriente	0	
Total Pasivo	USD \$ 30.891	100%

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

	<u>... Diciembre 31...</u> <u>2016</u>
Pasivos corrientes	0
Otras obligaciones	10.200
Total	10.200
Clasificación: Costo o Valuación	
Inventario de producto terminado	0
Importaciones en tránsito	0
Subtotal	0

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:

Estructura y composición del Patrimonio

Diciembre 31, 2016	Valor	Porcentaje
	USD \$	%
Capital Pagado	800	8,54%
Reservas	883	9,43%
Utilidades / (Pérdidas) Acumuladas	6.412	68,44%
Resultados del ejercicio	1.274	13,60%
	<hr/>	<hr/>
Total Patrimonio	USD \$ 9.369	100%

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 2016 fueron como sigue:

Estructura y composición de Resultados

Diciembre 31, 2016	Valor	Porcentaje
	USD \$	%
Ingresos de actividades ordinarias	96.578	100,00%
	<hr/>	<hr/>
Total Ingresos	USD \$ 96.578	100%
	<hr/>	<hr/>

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

Estructura y composición de Resultados

Diciembre 31, 2016	Valor	Porcentaje
	USD \$	%
Costo de ventas y producción	0	0,00%
Gastos de venta	53.372	56,00%
Gastos administrativos	41.818	43,88%
Gastos financieros	96	0,10%
Egresos No Operacionales	19	0,02%
	<hr/>	<hr/>
Total Costos y Gastos	USD \$ 95.305	100%
	<hr/>	<hr/>

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

El ejercicio fiscal del año 2016, 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 2016

ACTIVOS	2016	VARIACIÓN		2015
		Incremento	<Decremento>	
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	0	0		0
<u>Cuentas por Cobrar</u>				
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	5.733	5.733		0
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	3.984	3.984		0
Activos por impuestos corrientes	30.544	6.172		24.372
Activos pagados por anticipado	0	0		0
Otros activos corrientes	0	0		0
Total Cuentas por Cobrar	40.260			24.372
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	40.260			24.372
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipos	0	0		0
Otros activos no corrientes	0	-		0
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	0			0
TOTAL ACTIVOS	40.260			24.372
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
Documentos y cuentas por pagar no relacionados	4.860	1.837		3.023
Documentos y cuentas por pagar relacionados	10.023	-1.960		11.983
Obligaciones IESS	975	-129		1.103
Obligaciones con la administración tributaria	836	-64		900
Obligaciones Beneficios de ley empleados	2.668	2.668		0
Anticipo clientes	1.329	1.329		0
Otras obligaciones	10.200	10.200		0
TOTAL PASIVO CORRIENTE	30.891			17.010
PASIVOS LARGO PLAZO				
Provisiones por beneficios a empleados	0	-		0
Otros pasivos no corrientes	0	-		0
TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO	0			0
TOTAL PASIVOS	30.891			17.010

PATRIMONIO			
Capital Pagado	800	-	800
Reservas	883	-	883
Utilidades / (Pérdidas) Acumuladas	6.412	7.082	-670
Resultados del ejercicio	1.274	-9.408	10.682
TOTAL PATRIMONIO	<u>9.369</u>		<u>11.695</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>40.260</u>		<u>28.705</u>

Cuadro 2: Comparativo Estado de Resultados

INMOCODECUA S.A.

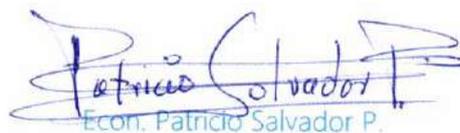
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	<u>2015</u>	<u>VARIACIÓN</u> <u>Incremento</u> <u><Decremento></u>	<u>2014</u>
Ingresos de actividades ordinarias	96.578	-26.646	123.224
Costo de ventas y producción	-	-	-
UTILIDAD/PÉRDIDA BRUTA EN VTAS.	96.578		123.224
Margen Utilidad/Pérdida Bruta en Vtas.	1,00		1,00
Gastos Operacionales			
Gastos de venta	53.372	-10.656	64.028
Gastos administrativos	41.818	-6.603	48.420
Gastos financieros	96	3	93
	95.286		112.542
UTILIDAD/PÉRDIDA OPERACIONAL	1.293		10.682
Margen Utilidad/Pérdida Operacional	0,01		0,09
Egresos No Operacionales	19	19	-
UTILID./PERD. ANTES DE P/ T. E IMPUESTOS	1.274	-9.408	10.682
Margen Utilidad/Pérdida antes P/T e Imp.	0,01		0,09
Participación laboral	191		1.602
Impuesto a la Renta	238	-1.759	1.998
Reserva Legal	-		-
UTILID./PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO	845	-6.238	7.082
Margen Utilidad/Pérdida neta Ejercicio	0,01		0,06

Los valores expresados en los Estados Financieros terminados al 31 de diciembre del 2016 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, 17 de Marzo de 2017



Handwritten signature in blue ink, reading "Patricio Salvador P.". Below the signature, the text "Econ. Patricio Salvador P." is printed in a light blue color.

Comisario