

INMOCODECUA S.A.

INFORME DE COMISARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

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 16 de Marzo de 2018 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 2017, 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 2017.

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 2017 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 2017, 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 2017, 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 2017 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 \$ 46.780,40 dólares de los Estados Unidos de América.

Un detalle de los rubros que integran el Activo es como sigue:

Diciembre 31, 2017	Valor USD \$	Porcentaje %
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.637	3,50%
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	8.160	17,44%
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	0	0,00%
Activos por impuestos corrientes	29.703	63,49%
Activos pagados por anticipado	0	0,00%
Otros activos corrientes	7.281	15,56%
Total Activo Corriente	<u>46.780</u>	
-		
Propiedad Planta y Equipo	0	0,00%
Otros activos no corrientes	0	0,00%
Total Activo No Corriente	<u>0</u>	
Total Activos	USD \$ <u>46.780</u>	<u>100%</u>

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...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados		
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	8.160	5.733
(-) Provisión facturas incobrables Clientes	0	0
Total	<u>8.160</u>	<u>5.733</u>

11. ESTRUCTURA Y COMPOSICIÓN DEL PASIVO:

El Pasivo total de la empresa asciende a USD \$ 32.299,36 dólares de los Estados Unidos de América

El pasivo está compuesto por:

Diciembre 31, 2017	Valor USD \$	Porcentaje %
Documentos y cuentas por pagar no relacionados	2.247	6,96%
Documentos y cuentas por pagar relacionados	1.241	3,84%
Obligaciones IESS	926	2,87%
Obligaciones con la administración tributaria	1.036	3,21%
Obligaciones Beneficios de ley empleados	0	0,00%
Anticipo clientes	0	0,00%
Otras obligaciones	26.850	83,13%
Total Pasivo Corriente	<u>32.299</u>	
Provisiones por beneficios a empleados	0	0,00%
Otros pasivos no corrientes	0	0,00%
Total Pasivo No Corriente	<u>0</u>	
Total Pasivo	USD \$ <u>32.299</u>	<u>100%</u>

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

	<u>... Diciembre 31...</u> <u>2017</u>
Pasivos corrientes	0
Otras obligaciones	26.850
Total	<u>26.850</u>

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, 2017	Valor USD \$	Porcentaje %
Capital Pagado	800	5,52%
Reservas	991	6,85%
Utilidades / (Pérdidas) Acumuladas	11.138	76,91%
Resultados del ejercicio	1.552	10,72%
Total Patrimonio	USD \$ <u>14.481</u>	<u>100%</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 2017 fueron como sigue:

Diciembre 31, 2017	Valor USD \$	Porcentaje %
Ingresos de actividades ordinarias	91.013	100,00%
Total Ingresos	USD \$ <u>91.013</u>	<u>100%</u>

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

	... Diciembre 31...	
	<u>VALOR</u>	<u>%</u>
Gastos de Venta	48452	54,16%
Gastos Administrativos	34459	38,52%
Gastos Financieros	6550	7,32%
Total Costos y Gastos	<u>89461</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 2017, 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 2017 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 2017

ACTIVOS	2017	VARIACIÓN		2016
		Incremento	<Decremento>	
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.637	1.637		0
<u>Cuentas por Cobrar</u>				
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	8.160	2.427	(1)	5.733
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	0	(3.984)		3.984
Activos por impuestos corrientes	29.703	(841)		30.544
Activos pagados por anticipado	0	0	(1)	0
Otros activos corrientes	7.281	7.281		0
Total Cuentas por Cobrar	<u>45.144</u>			<u>40.260</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>46.780</u>			<u>40.260</u>
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipos	0	0		0
Otros activos no corrientes	0	-		0
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>0</u>			<u>0</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>46.780</u>			<u>40.260</u>
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
Documentos y cuentas por pagar no relacionados	2.247	(2.614)	(1)	4.860
Documentos y cuentas por pagar relacionados	1.241	(8.783)	(1)	10.023
Obligaciones IESS	926	(48)		975
Obligaciones con la administración tributaria	1.036	200		836
Obligaciones Beneficios de ley empleados	0	(2.668)		2.668
Anticipo clientes	0	(1.329)		1.329
Otras obligaciones	26.850	16.650		10.200
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>32.299</u>			<u>30.891</u>
PASIVOS LARGO PLAZO				
Provisiones por beneficios a empleados	0	-		0
Otros pasivos no corrientes	0			0

TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO	<u>0</u>	-	<u>0</u>
TOTAL PASIVOS	<u>32.299</u>		<u>30.891</u>
PATRIMONIO			
Capital Pagado	800	-	800
Reservas	991	108	883
Utilidades / (Pérdidas) Acumuladas	11.138	4.726	6.412
Resultados del ejercicio	<u>1.552</u>	278	<u>1.274</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>14.481</u>		<u>9.369</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>46.780</u>		<u>40.260</u>

Cuadro 2: Comparativo Estado de Resultados

INMOCODECUA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	<u>2017</u>	VARIACIÓN		<u>2016</u>
		Incremento	<Decremento>	
Ingresos de actividades ordinarias	91.013	5.566	(1)	96.578
Costo de ventas y producción	-	-		-
UTILIDAD/PÉRDIDA BRUTA EN VTAS.	<u>91.013</u>			<u>96.578</u>
Margen Utilidad/Pérdida Bruta en Vtas.	<u>1,00</u>			<u>1,00</u>
Gastos Operacionales				
Gastos de venta	48.452	4.920		53.372
Gastos administrativos	34.459	7.358		41.818
Gastos financieros	<u>6.550</u>	<u>6.454</u>		<u>96</u>
	<u>89.461</u>			<u>95.286</u>
UTILIDAD/PÉRDIDA OPERACIONAL	<u>1.552</u>			<u>1.293</u>
Margen Utilidad/Pérdida Operacional	<u>0,02</u>			<u>0,01</u>
Egresos No Operacionales	-	19		19
UTILID./PERD. ANTES DE P/ T. E IMPUESTOS	<u>1.552</u>	<u>278</u>		<u>1.274</u>
Margen Utilidad/Pérdida antes P/T e Imp.	<u>0,02</u>			<u>0,01</u>
Participación laboral	233			191
Impuesto a la Renta	-	238		238
Reserva Legal	-			-
UTILID./PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO	<u>1.319</u>	<u>474</u>		<u>845</u>
Margen Utilidad/Pérdida neta Ejercicio	<u>0,01</u>			<u>0,01</u>

Los valores expresados en los Estados Financieros terminados al 31 de diciembre del 2017 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, 16 de Marzo de 2018

A handwritten signature in blue ink, reading "Patricio Salvador P.", with a horizontal line underneath.

Econ. Patricio Salvador P.

Comisario