

**COMPañA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA INMOZLION S.A.**

INFORME

COMISARIO

PERIODO: 2016

CPA. LUIS F. GUANO DÍAZ

COMISARIO

Quito, 31 marzo del 2017

Señores

MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

COMPANIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZION S.A.

Ciudad.-

De mi consideración:

En mi calidad de Comisario de la COMPANIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZION S.A., me es grato exponer a ustedes el informe de Comisario Revisor por el periodo fiscal comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo a lo, dispuesto en la Ley de Compañías y la resolución No. 92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías.

Dando cumplimiento con el artículo 279 de la Ley de Compañías y la nominación como Comisario principal que me hiciera la Junta General de Accionistas y sin encontrarme dentro de alguno de los numerales que señala el artículo 275 del mismo cuerpo legal para efectuar actividades como Comisario, rindo a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la Administración financiera con relación a la marcha de la compañía por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2016.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros.

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, así como por el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes que permitan presentar estados financieros razonables y libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Comisario Principal.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basado en la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.

La revisión fue efectuada, en base a pruebas selectivas de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones en los estados financieros; incluyó también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general.

He obtenido por parte de los Administradores toda la información, documentación y registros sobre las operaciones que juzgué necesarios para analizar y emitir mi opinión; de igual manera he revisado el Estado de Situación Financiera de la COMPAÑÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., al 31 de diciembre de 2016 y su correspondiente Estado de Resultado Integral, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Cambios en el Patrimonio, por el año terminado en esta fecha; así como los libros sociales de la compañía y, entre ellos, las actas de Junta de Accionistas; documentos que son responsables de la administración de la Compañía.

La revisión fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Estas Normas requieren que una revisión sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de importancia. Esta revisión incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de estos estados. Considero que la revisión provee una base razonable para mi opinión.

Los estados financieros presentan la situación económica de la Empresa al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs.

El cumplimiento por parte de la Compañía de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación de estas normas son de responsabilidad de su Administración.

La contabilidad es procesada en un sistema contable y cuenta con la documentación de ingresos y egresos con respaldos físicos en archivos de la compañía. La Compañía se encuentra constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Primero del Distrito Metropolitano de Quito el 13 de enero del 2011, y se encuentra aprobada mediante Resolución No. SC.II.DJC.Q.11.00586 de la Superintendencia de Compañías.

Con fecha 27 de abril del 2011, la Compañía queda inscrita en el Registro mercantil, e inicia sus actividades económicas bajo el Registro Único de Contribuyentes No. 1792309514001.

La Compañía se constituyó con un capital suscrito y pagado de \$800,00 USD, detallado de la siguiente manera:

No.CÉDULA	NOMINA	VALOR	%
1714544408	LEON GARCIA MARIA GABRIELA	479.00	59.88%
1754763587	ZWIRN STANLEY HENRY	161.00	20.13%
1706560974	ELIZALDE MEZA CARLOS HUMBERTO	160.00	20.00%
TOTAL		800.00	100.00%

Con fecha 29 de enero 2015, la Compañía Constructora e Inmobiliaria INMOZILION S.A., solicita a la Superintendencia de Compañías se registre en el expediente No. 138246-2011, el traspaso de acciones de la siguiente manera:

CEDENTE: CARLOS HUMBERTO ELIZALDE MEZA (C.I. 1706560974)

CESIONARIO: MARIA GABRIELA LEON GARCIA (C.I. 1714544408)

NUMERO DE ACCIONES: 160

VALOR NOMINAL: 1,00 USD

La mencionada transferencia se encuentra registrada en el libro de acciones y accionistas de la compañía por su valor nominal e incluye activos y pasivos.

PAQUETE ACCIONARIO AL AÑO 2016

No.CÉDULA	ACCIONISTA	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO AL 2016	%
1714544408	LEON GARCIA MARIA GABRIELA	229,839.00	69.65%
1754763587	ZWIRN STANLEY HENRY	100,161.00	30.35%
TOTAL		330,000.00	100.00%

SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 2016

La administración de la COMPAÑÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZION S.A., proporcionó los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2016 presentados por el señor Contador de los cuales se pudo verificar y revisar los saldos correspondientes:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZION S.A. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE 2016

DESCRIPCION	TOTAL USD
ACTIVOS	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE EFFECTIVO	13,178.43
DOCUMENTOS Y CTAS POR COBRAR/NO RELACIONADOS (CLIENTES)	187,079.82
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	123,537.05
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	4,018,424.08
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	2,616.78
TOTAL ACTIVOS	4,345,297.90
PASIVOS	
PROVEEDORES LOCALES	112,660.24
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	3,954.62
IMPUESTO A LA RENTA 2016	91,099.79
OBLIGACIONES PATRONALES	2,493.80
15% PARTICIPACION TRABAJADORES 2016	96,118.62
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	3,060,558.68
ADICIONALES CLIENTES	31,242.51
ANTICIPO CLIENTES PROYECTO BELLEVILLE	74,078.88
OTROS PASIVOS CORRIENTES	9,079.78
PROVISION DESAHUCIO (NO CORRIENTE)	1,824.49
PROVISION JUBILACION PATRONAL (NO CORRIENTE)	1,186.76
TOTAL PASIVOS	3,484,298.17
PATRIMONIO	
CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	330,000.00
RESERVA LEGAL	34,622.36
PERDIDA AL 31 DICIEMBRE 2015	(105,328.83)
UTILIDAD AL 31 DICIEMBRE 2016	453,572.40
UTILIDAD NO DISTRIB DEL EJERCICIO 2014	147,672.06
OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS	461.74
TOTAL PATRIMONIO	860,999.73
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4,345,297.90

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZION S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2016

INGRESOS	DESCRIPCION	TOTAL USD
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		1,805,723.75
OTROS INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS		2,226.89
TOTAL INGRESOS		1,807,950.64
COSTO PROYECTO EN PROCESO		1,015,949.40
GASTOS OPERACIONALES		
ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS		146,136.28
FINANCIEROS		635.30
OTROS GASTOS		4,438.85
TOTAL GASTOS		1,167,159.83
RESULTADO AL 31 DICIEMBRE 2016 ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACION TRABAJADORES		640,790.81
15% PARTICIPACION TRABAJADORES		96,118.62
IMPUESTO A LA RENTA 2016		91,099.79
SALDO UTILIDAD DEL EJERCICIO		453,572.40

El resultado obtenido durante este ejercicio económico presenta una UTILIDAD DESPUES DEL 15% PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA de USD \$453,572.40, correspondiente al ingresos obtenido del avance de obra del proyecto inmobiliario denominado "BELLEVILLE" para ser entregado a sus clientes a partir del año 2017, y poder generar las ventas respectivas; se debe enfatizar que este año ha sido de inversión por parte de sus accionistas.

ANÁLISIS FINANCIERO

ÍNDICES DE LIQUIDEZ

LIQUIDEZ CORRIENTE

Los activos corrientes viene dado por la habilidad en que la compañía puede hacer frente a sus obligaciones corrientes, el cual especifica que cuanto más alto sea, el coeficiente, la empresa tendrá mayores posibilidades de efectuar sus pagos a corto plazo.

Activo Corriente	4.342.219,38	
Pasivo Corriente	3.481.286,92	
		1,25

Permite medir la capacidad que muestra una empresa para hacer frente a sus vencimientos de corto plazo. La razón al 31 de diciembre del 2016 indica que el Activo Corriente sobre Pasivo Corriente es de 1,25 a 1, es decir, que por cada USD 1 que debe la compañía existe USD 1.25 para pagar a los acreedores. Se debe considerar mayor eficiencia en la generación de efectivo y poder cumplir con las obligaciones a corto plazo, se considera una relación de 2,0 como la más satisfactoria.

De acuerdo al análisis financiero el 92,54% del total de activos; son departamentos para la venta y obras en proceso de construcción que mantiene la Empresa; el 87,92% del total del pasivo son deudas que mantiene la Empresa a sus Relacionados; es decir consecuencia de préstamos realizados por parte de sus accionistas, para la construcción del proyecto inmobiliario.

CAPITAL DE TRABAJO

Este índice financiero muestra con que capital puede contar la empresa para actividades de reinversión.

Activo Corriente – Pasivo Corriente	4.342.219,38-3.481.286,92	\$ 860.932,46
-------------------------------------	---------------------------	---------------

El estudio de esta relación, permite identificar que la Compañía cuenta con un respaldo para atender los gastos corrientes de sus operaciones y pagar las obligaciones a

corto plazo. Mientras más grande sea el margen, mayor será la garantía de que la Compañía pueda cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

INDICE DE SOLIDEZ

Mide el endeudamiento de la Compañía y determina el nivel de autonomía financiera; si el índice es en aumento indica que la Empresa depende mucho de sus acreedores y que dispone de una limitada capacidad de endeudamiento, o lo que es lo mismo, se está descapitalizando y funcionando con una estructura financiera más arriesgada.

Pasivo Total	3.484.298,17	
Activo Total	4.345.297,90	
	-----	80,19%

Este índice permite determinar el nivel de autonomía financiera; el contar con un índice bajo, traduce un elevado grado de independencia de la empresa frente a sus acreedores.

Esta razón, indica que la deuda mantenida por la Empresa con terceros corresponde al 80.19% de los activos totales, es decir que este porcentaje muestra que la Compañía depende mucho de sus (accionistas) y que dispone de una limitada capacidad de endeudamiento. Se recalca que la deuda mayoritaria es a los accionistas y no a proveedores de bienes y servicios, por la naturaleza de la actividad de construcción.

Opinión sobre cumplimiento

En mi opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la COMPAÑIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., al 31 de diciembre de 2016 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Se pudo verificar que los administradores han cumplido con las disposiciones emitidas por la Junta General de Accionistas y que sus libros sociales se encuentran adecuadamente manejados.

De acuerdo a la revisión efectuada y con base a los resultados, considero que la administración mantiene adecuados procedimientos de control interno, lo cual contribuye

a gestionar información financiera confiable y promueve un adecuado manejo financiero de los recursos.

Atentamente,

CPA. JUSTO GUANO DIAZ
COMISARIO

Registro Nacional de Contadores Públicos No. 17-1507

