

**COMPAÑÍA CONSTRUCTORA
INMOBILIARIA INMOZLION S.A.**

INFORME DE COMISARIO
PERIODO: 2018
CPA. LUIS F. GUANO DÍAZ
COMISARIO

Quito, 25 marzo del 2019

Señores

MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

COMPANÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.

Ciudad.-

De mi consideración:

En mi calidad de Comisario de la COMPANÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION 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 2018, de acuerdo a lo, dispuesto en la Ley de Compañías y la resolución No. 92.14.3.0014 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 2018.

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 soporta 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 COMPAÑIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., al 31 de diciembre de 2018 y su correspondiente Estado de Resultado Integral, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Evolución del 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 responsabilidad 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 2018, 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.IJ.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 encuentra constituida con un capital suscrito y pagado de \$800,00 USD, detallado de la siguiente manera:

1714544408	LEÓN GARCÍA MARÍA 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 INMOZLION 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: MARÍA GABRIELA LEÓN GARCÍA (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. Quedando el nuevo paquete accionario de la siguiente manera:

No.CÉDULA	ACCIONISTA	CAPITAL SUSCRITO ANTES DE LA CESIÓN	TRASPASO DE ACCIONES	CAPITAL SUSCRITO AL 2015	%
1714544408	LEÓN GARCÍA MARÍA GABRIELA	229,679.00	160.00	229,839.00	69.65%
1754763587	ZWIRN STANLEY HENRY	100,161.00	-	100,161.00	30.35%
TOTAL		330,000.00	160.00	330,000.00	100.00%

SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 2018

La administración de la COMPAÑÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., proporcionó los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2018 presentados por el señor Contador de los cuales se pudo verificar y revisar los saldos correspondientes:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2018

DESCRIPCIÓN	TOTAL USD	ACTIVOS
		ACTIVOS
	2,980.47	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE EFFECTIVO
	3,584,168.78	OTROS ACTIVOS CORRIENTES
	2,084.21	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO
	1,247.25	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS
	3,590,480.71	TOTAL ACTIVOS
		PASIVOS
	53,519.22	PROVEEDORES LOCALES
	51,466.58	OBLIGACIONES TRIBUTARIAS
	183,237.51	IMPUESTO RENTA EJERCICIO
	147,653.11	15% UTILIDAD TRABAJADORES
	31,675.10	OBLIGACIONES PATRONALES
	771,488.35	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS
	334,112.93	ANTICIPO CLIENTES PROYECTO BELLEVILLE
	202,359.37	OTROS PASIVOS CORRIENTES
	20,095.59	CONVENIO IMPUESTO A LA RENTA 2017
	11,267.14	PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL (NO CORRIENTE)
	1,806,874.90	TOTAL PASIVOS
		PATRIMONIO
	330,000.00	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO
	99,273.32	RESERVA LEGAL
	624,353.51	UTILIDAD DEL EJERCICIO 2018
	268,439.47	UTILIDAD NETA NO DISTRIBUIDA 2017
	313,419.15	UTILIDAD NETA NO DISTRIBUIDA 2016
	147,672.06	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA EJERCICIO 2014
	448.30	OTROS RESULTADOS INTEGRALES
	1,783,605.81	TOTAL PATRIMONIO
	3,590,480.71	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2018

INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	3,821,511.38
OTROS INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	63,706.02
TOTAL INGRESOS	3,885,217.40
COSTO PROYECTO VENDIDO	2,312,369.04
GASTOS OPERACIONALES	
ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	941,040.47
FINANCIEROS	691.10
OTROS GASTOS	6,763.28
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	3,260,863.89
RESULTADO AL 31 DICIEMBRE 2018	624,353.51

El resultado obtenido durante este ejercicio económico presenta una UTILIDAD de USD \$624,353.51, toda vez que en este año 2018 se ha cumplido con parte de la venta del proyecto inmobiliario denominado "BELLEVILLE" que se encontraba estimado iniciar la entrega a sus clientes, y poder generar las ventas respectivas.

ANÁLISIS FINANCIERO

INDICES 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.

ÍNDICE DE SOLIDEZ

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.

Activo Corriente – Pasivo Corriente	3,587,149.25 – 1,775,512.17	\$1,811,637.08
-------------------------------------	-----------------------------	----------------

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

CAPITAL DE TRABAJO

De acuerdo al análisis financiero el 99.82% del total de activos; son departamentos para la venta y obras en proceso de construcción que mantiene la Empresa; el 42.70% 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; y un 18.49% del total del pasivo corresponde a anticipo de clientes del proyecto BELLEVILLE. (ANEXO 1).

La empresa ha operado con eficiencia en la generación de efectivo para poder cumplir con las obligaciones a corto plazo.

Permite medir la capacidad que muestra una empresa para hacer frente a sus vencimientos de corto plazo. La razón al 31 de diciembre del 2018 indica que el Activo Corriente sobre Pasivo Corriente es de 2.02 a 1, es decir, que por cada USD 1 que debe la compañía existe USD 2.02 para pagar a los acreedores. Se considerar que la empresa ha operado con eficiencia en la generación de efectivo para poder cumplir con las obligaciones a corto plazo.

Activo Corriente	3,587,149.25	
Pasivo Corriente	1,775,512.17	
	-----	2.02

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	1,806,874.90	
Activo Total	3,590,480.71	
	-----	50.32%

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 50.32% de los activos totales, es decir que este porcentaje muestra que la Compañía depende de sus accionista; como también, de los anticipos de clientes entregados a la empresa.

OPINIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO

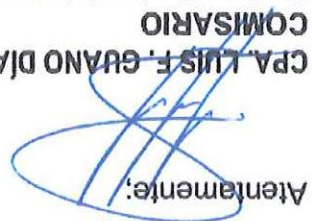
En mi opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la COMPAÑIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., al 31 de diciembre de 2018 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo 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. LUIS F. GUANO DIAZ

COMISARIO

Registro Nacional de Contadores Públicos No. 17-1507

INFORME COMISARIO
SEGÚN REPORTE DEL AREA FINANCIERA
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.
ANEX 1 ANTICIPO CLIENTES

Proviene de los clientes de la compañía con la finalidad de adquirir un bien inmueble			
CUENTA	CUENTA ANTICIPO CLIENTES	TOTAL ANTICIPO CLIENTES	AL
2.1.07.10.054	SR W.JACOME DEP 407		31/12/2018
2.1.07.10.055	SRA.M.P.FRADEJAS DEP 906		25.000,00
2.1.07.10.056	ALAN PEREZ DEP 805		-
2.1.07.10.057	SR DIAZ DACVID DEP 307		17.562,93
2.1.07.10.058	SR JORGE MORA DEP 606		40.000,00
2.1.07.10.059	P.VALDEZ DEP 406		135.000,00
2.1.07.10.060	V.MONCAYO DEP 1004		-
2.1.07.10.061	SRA. VERA TANILLY DEP 206		50.000,00
2.1.07.10.062	SRA XIMENA SANCHEZ DEP 804		5.000,00
2.1.07.10.063	SR RUFFO ZURITA DEP 902		10.000,00
2.1.07.10.064	SRA. LORENA BARCIA DEP 802		46.550,00
			5.000,00
			334.112,93

Proviene de los clientes de la compañía con la finalidad de adquirir un bien inmueble