

INFORME DE COMISARIO

AL 31 DICIEMBRE DE 2019

ADPROIN ADMINISTRADORA DE
PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

EJERCICIO 2019

Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2019

Contenido

Opinión

Análisis financiero

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Abreviaturas usadas

USD \$ Dolares de los estados Unidos de Norteamerica

NIF Normas Internacionales de Informacion Financiera

Opinión

1. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A..

En mi calidad de Comisario de la Compañía **ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.**, del Ejercicio Económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, he revisado la Información Contable Financiera presentada en el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Flujo de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio, así como en las Notas a los Estados Financieros, los cuales han sido presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, se revisó la información necesaria para determinar el correcto desempeño de la Administración, el Control de la organización. Esto en cumplimiento de mi responsabilidad como comisario de acuerdo a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías codificada y demás normativa conexas.

2. DANDO CUMPLIMIENTO A MIS RESPONSABILIDADES Y DE ACUERDO CON LO REQUERIDO EN LAS NORMAS LEGALES VIGENTES, INFORMO QUE:

- a) Las cifras presentadas en los Estados Financieros adjuntos concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.
- b) Como parte de la revisión efectuada, realice un estudio de la estructura de control interno contable de la Compañía, en el alcance que considere necesario para evaluar dicha estructura, tal como lo requieren las Normas Internacionales de Auditoría, bajo las cuales, el propósito de evaluación permite establecer una base confiable que sirva para determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados. Mi estudio y evaluación de la estructura de control interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial en la estructura de control interno.

He indagado y verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que considere necesario, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos de la Compañía.
- c) Los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron errores materiales que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, por parte de la Administración.
- d) Los libros de actas, de Junta General de Accionistas y de Directorio, libro talonario, libro de acciones y accionistas, se encuentran en proceso de elaboración. Los comprobantes y libros de contabilidad se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales. El custodio y conservación de bienes de la compañía.

3. NORMAS LEGALES

El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2019

4. DE LA REVISION

De la revisión desarrollada en mi calidad de Comisario de **ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.**, no se ha encontrado situaciones que pueden alterar de manera importante la información presentada en los Estados Financieros, así como en los libros sociales de la Compañía.

Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas, la Administración de **ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.** y la Superintendencia de Compañías; no debe ser utilizado para otros propósitos.



Mario Alberto Reinoso Paredes

COMISARIO

29 de Mayo de 2020

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2019

Análisis Financiero

El presente análisis consiste en la interpretación de las principales cuentas que componen el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales. El objetivo de este razonamiento radica en la comparación porcentual de las diferentes partidas que conforman los estados financieros.

En lo concerniente al Estado de Situación Financiera de la Compañía, el 79.32% de los Activos, corresponden a Activos Corrientes, en donde sus rubros más representativos son los saldos de impuestos por recuperar, anticipos proveedores y cuentas por cobrar, el 20.67% de los activos corresponde a Activos Fijos

Por otro lado, los pasivos son a corto plazo representa el 89.86% y están conformados en su mayor parte por Obligaciones con proveedores.

En relación a los resultados obtenidos, de acuerdo al análisis vertical presentado observamos que la Compañía durante el ejercicio económico 2019, desarrollo sus actividades de manera normal obteniendo un total de USD \$ 3.272.749 en Ingresos y un total de Costos y Gastos de USD \$ 3.588.697; generando una pérdida USD \$ 299.366.

Al 31 de diciembre del 2019, la compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$ 274.185, lo que ubicó a la empresa en causal de disolución. Se espera que los accionistas tomen medidas correctivas y alternativas para buscar una solución.

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2019

RAZONES FINANCIERAS

Activo Corriente	\$848.394.	
Pasivo Corriente	\$866.963.	
		0.97

La Razón Corriente muestra la capacidad de la Compañía para cubrir sus deudas a corto plazo con los activos a corto plazo, la Compañía al 31 de diciembre de 2019 muestra un índice de liquidez de 0.97, es decir, por cada dólar que la Compañía mantiene como deuda tiene un déficit, por lo tanto no puede cubrir con sus activos corrientes los pasivos corrientes

Pasivo Total	\$964.829	
Patrimonio	\$104.719	9.21

Este índice financiero mide la proporción del pasivo total sobre el patrimonio de la Compañía, y observamos que el pasivo equivale a 9.21 veces el patrimonio, mientras mayor sea este ratio, mayor será el riesgo financiero

Pasivo Total	\$964.829	
Activo Total	\$1.069.548	0.90

El índice de endeudamiento muestra la proporción de los activos que han sido financiados con deuda de terceros, en este caso podemos observar que corresponde al 0.90, lo que indica todas las operaciones de la Compañía están siendo apalancadas con deuda. En su mayoría con pasivos con proveedores

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2019

Patrimonio	\$ 104.719	
Activo Total	\$1.069.548	0.09

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2019

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2019	2018
	Nota	2019	2018
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Activos corrientes			
Pasivos corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales		10,902	7,825
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		1,847,358	1,527,175
Otras cuentas por cobrar		190,780	206,317
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		1,839,288	1,302,415
Otras cuentas por pagar		53,282	16,861
Impuestos por pagar		15,831	24,508
Impuestos por recuperar		285,663	290,508
Total pasivos corrientes		1,887,209	1,988,629
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		1,053,788	2,891,246
Otras cuentas por pagar a compañías relacionadas		1,025,798	2,895,298
Activos fijos		25,498	25,498
Impuestos por recuperar		1,079,286	2,916,744
Total pasivos no corrientes		2,966,495	4,905,373
PATRIMONIO			
Total activos		1,069,548	927,962
PATRIMONIO			
Capital social		800	800
Reservas de capitalizaciones		800	800
Reservas de reservas de capitalizaciones		2,269,507	2,490,454
Resultados acumulados		(2,394,517)	(2,487,947)
Total patrimonio		(124,210)	3,307
Total pasivos y patrimonio		2,842,285	4,908,680
Total pasivos y patrimonio		2,842,285	4,908,680

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2019

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2019	2018
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por	10	771,304	567,531
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	11	20,346	36,252
Impuestos por pagar	12	27,594	29,716
Obligaciones sociales	13	47,719	59,717
Total pasivos corrientes		866,963	693,216
Pasivos no corrientes			
Beneficios sociales	14	97,866	81,191
Total pasivos no corrientes		97,866	81,191
Total pasivos		964,829	774,407
PATRIMONIO			
Capital social	15	800	800
Aportes futuras capitalizaciones	16	378,104	566,658
Resultados acumulados		(274,185)	(413,903)
Total patrimonio		104,719	153,555
Total pasivos y patrimonio		1,069,548	927,962

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2019

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas netas		3,272,749	3,027,271
Costo operacionales		<u>(2,205,355)</u>	<u>(1,805,405)</u>
Utilidad bruta		1,067,394	1,221,866
Gastos administrativos		(1,581,547)	(1,893,949)
Otros ingresos, neto		<u>202,036</u>	<u>262,371</u>
Pérdida operacional		(312,117)	(409,712)
Costos financieros		<u>(3,831)</u>	<u>(6,181)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(315,948)	(415,893)
Impuesto a la renta		<u>-</u>	<u>(23,161)</u>
Pérdida neta del año		(315,948)	(439,054)
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
Ganancia actuarial		<u>16,612</u>	<u>40,242</u>
Resultado integral del año		<u>(299,336)</u>	<u>(398,812)</u>

INFORME DE COMISARIO

1 ENERO AL 31 DICIEMBRE 2019

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados		Total
			Otros resultados integrales	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2018	800	321,693	(15,091)	(126,414)	180,988
Resolución de la Junta de Accionistas del 26 de abril del 2018					
Compensación de pérdidas acumuladas	-	(126,414)	-	126,414	-
Aportes para futuras capitalizaciones	-	371,379	-	-	371,379
Resultado integral del año	-	-	40,242	(439,054)	(398,812)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	800	566,658	25,151	(439,054)	153,555
Resolución de la Junta de Accionistas del 30 de abril del 2019					
Compensación de pérdidas acumuladas	-	(439,054)	-	439,054	-
Aportes para futuras capitalizaciones	-	250,500	-	-	250,500
Resultado integral del año	-	-	16,612	(315,948)	(299,336)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	800	378,104	41,763	(315,948)	104,719

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Pérdida antes de impuesto a la renta		(315,948)	(415,893)
Más cargos (menos créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales		2,173	2,239
Provisión por jubilación patronal y desahucio		33,287	44,553
Baja de activos financieros (cuentas por cobrar relacionadas)		-	255,852
Baja de pasivos financieros		-	(144,057)
Depreciación de activos fijos		54,034	50,906
		<u>(226,454)</u>	<u>(206,400)</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		13,929	6,264
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(121,818)	(107,578)
Anticipos a proveedores		8,390	57,038
Otras cuentas por cobrar		(13,303)	5,584
Impuestos por recuperar		(89,906)	118,913
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar		203,773	(277,555)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(15,906)	(37,800)
Impuestos por pagar		21,039	20,919
Beneficios sociales		(11,998)	16,876
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(232,254)</u>	<u>(403,739)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversiones:			
Adiciones de activos fijos		<u>(15,169)</u>	<u>(9,280)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(15,169)</u>	<u>(9,280)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes para futuras capitalizaciones		<u>250,500</u>	<u>371,379</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>250,500</u>	<u>371,379</u>
Incremento (Disminución) neta de efectivo		3,077	(41,640)
Efectivo al inicio del año		<u>7,825</u>	<u>49,465</u>
Efectivo al final del año		<u><u>10,902</u></u>	<u><u>7,825</u></u>