

INFORME DE COMISARIO

1. En mi calidad de Comisario de **INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL** y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la Ley de Compañías, así como de las resoluciones que se adopten de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", es mi compromiso presentar el Informe de revisión de los Registros Contables y documentos del Ejercicio Económico 2.014.

- ✓ Los Libros de Actas de la Junta General y Directorio, así como los Registros Contables y análogos, se llevan de conformidad a los Normas Legales pertinentes. La convocatoria a Junta General de Accionistas ha sido realizado de conformidad a las disposiciones vigentes.

2. POLÍTICAS CONTABLES.

- ✓ Los Estados Financieros se hallan preparados en U.S. dólares.
- ✓ Las Políticas Contables de la Compañía, son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
- ✓ Las cifras presentadas mediante los Estados Financieros, son iguales a los Registros Contables, de conformidad a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

3. El desempeño de mis funciones de Comisario de **INMOBILIARIA COSTAZUL S.A.** es confirmar el cumplimiento de lo establecido por la Ley de Compañías en su artículo 279, el mismo que prevé revisiones de los Estados Financieros, Registros Contables de la misma, entre otros.

- ✓ Referente a la Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 Noviembre de 2.010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de Diciembre de 2.010, que tiene una clara definición sobre la aplicación de las NIIF. según la clase de Entidades, se ha dado curso de acuerdo al cronograma de aplicación respectiva, así como de los Reglamentos sujetos al control y vigilancia del Organismo respectivo.
- ✓ En cuanto al Sistema de Control Interno, se dispone de una lógica seguridad en la protección de Activos y análogos, contra la pérdida o disposición no autorizada, la confiabilidad de los Registros Contables en vigencia, permite la elaboración de los Estados Financieros y anexos, así como la existencia de elementos para identificar los mismos y definir las responsabilidades, caso de haber.
- ✓ Las cifras y más información presentadas en los Estados Financieros, corresponden a las asentadas en los Registros Contables, con relación al Ejercicio Económico, que pongo a consideración al cierre del mismo al 31 de Diciembre de 2.014.

 Amsv.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL		
4. BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 2.014		
TOTAL ACTIVO	19.914.598,04	
TOTAL PASIVO		6.991.513,53
TOTAL PATRIMONIO		12.923.084,51
\$	19.914.598,04	19.914.598,04
5. BALANCE DE RESULTADOS		
INGRESOS		
UTILIDAD EN PERMUTA	2.733.226,02	
REEMBOLSO DE GASTOS	36.649,77	2.769.875,79
GASTOS OPERACIONALES		
SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	1.345,80	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	82.446,43	
GASTOS LEGALES	86.550,45	
PROMOCION Y PUBLICIDAD	39.074,42	
SERVICIOS DE TERCEROS	160.867,25	
IMPUESTOS , CONTRIBUCIONES Y OTROS	190.740,00	
DEPRECIACIONES	675.248,73	
IVA QUE SE CARGA AL GASTO	14.846,52	
GASTO NO DEDUCIBLE	3.680,27	
MOVILIZACION	2.340,00	
OTROS GASTOS	9.701,52	-1.266.841,39
TOTAL UTILIDAD	\$	1.503.034,40
Angel Medardo Silva Villena		
Reg. C.P.A. 3120		
Quito, 27 de Marzo de 2.015		

6. ACTIVOS \$ 19'914.598.04, con los siguientes Rubros:

ACTIVOS CORRIENTES

- CAJA GENERAL
- BANCOS LOCALES
- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR
- CLIENTES LOCALES
- CREDITOS TRIBUTARIOS (IVA, IR)
- ANTICIPO PROVEEDORES
- CREDITO TRIBUTARIO IMPUESTO RENTA

ACTIVOS NO CORRIENTES

- TERRENOS
- EDIFICIOS
- CONSTRUCCIONES EN CURSO
- ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

7. PASIVOS \$ 6'991.513.53, con las siguientes Cuentas:

PASIVO CORRIENTE

- PROVEEDORES LOCALES
- PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES
- IVA POR PAGAR

PASIVO NO CORRIENTE

- INGRESOS DIFERIDOS
- PRIMA UNICA DE INTEGRACION

8. PATRIMONIO \$ 12'923.084.51, con las Cuentas:

- CAPITAL PAGADO
- CAPITALIZACIONES FUTURAS
- (-) PERDIDAS ACUMULADAS
- GANANCIA NETA DEL PERIODO
- (-) PERDIDA NETA DEL PERIODO

9. MEDIANTE VARIOS INDICADORES FINANCIEROS, ME PERMITO EN TERMINOS RELATIVOS, DEFINIR LOS SIGUIENTE:

a. INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA

ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE = \$ 222.98

Mide el nivel de Recursos Líquidos Disponibles, de los valores de Caja, Bcos, Inversiones liquidables.


Amsv.

b. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL

ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL = \$ 2.84

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

c. INDICE DE ENDEUDAMIENTO

PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL. = 35.11 %

Mide el nivel de endeudamiento asumido por la Empresa en Relación al Activo Total, de los recursos entregados por Proveedores y otras Obligaciones.

d. SOLVENCIA PATRIMONIAL

PATRIMONIO : TOTAL ACTIVO * 100 = 64.89%

Debe llegar a un 40%, este índice, señala en que Proporción, los Accionistas son propietarios de la Empresa.

e. RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL

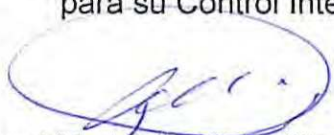
UTILIDAD NETA / ACTIVO TOTAL = 7.54%

Esta razón define la capacidad del Activo Total, para producir Utilidades, con independencia de Obligaciones con Terceros o Patrimonio

10. En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.014, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, así como, la gestión Administrativa y Gerencial de INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL.

11. Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable.

Marzo 27 2.015


Angel Medardo Silva Villena
REG. C.P.A 3120
COMISARIO