

## **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 2.015.

- 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 2.015.

  
Amsv.

<b>INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL</b>		
<b>4. BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 2.015</b>		
TOTAL ACTIVO	30.455.060,26	
TOTAL PASIVO		17.697.758,27
TOTAL PATRIMONIO		12.757.301,99
	\$ 30.455.060,26	30.455.060,26
<b>5. BALANCE DE RESULTADOS</b>		
<b>INGRESOS</b>		
SERVICIOS ADICIONALES	55.809,90	
INTERESES EN INVERSIONES	\$ 147.135,42	202.945,32
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	9.117,74	
SERVICIOS BASICOS	3.566,49	
GASTOS LEGALES	56.810,00	
PROMOCION Y PUBLICIDAD	6.590,00	
SERVICIOS DE TERCEROS	46.295,13	
IMPUESTOS , CONTRIBUCIONES Y OTROS	230.637,48	
DEPRECIACIONES	16.341,42	
SEGUROS	33.859,17	
GASTO NO DEDUCIBLE	7.033,04	
OTROS GASTOS	3.252,86	-413.503,33
<b>TOTAL PERDIDA</b>	\$	<b>210.558,01</b>
		
Angel Medardo Silva Villena		
Reg. C.P.A. 3120		
Quito, 28 de Marzo de 2.016		

**6. ACTIVOS. \$ 30'455.060.26,** con los siguientes Rubros:

**CORRIENTE**

- BANCOS LOCALES
- CLIENTES LOCALES
- ANTICIPO PROVEEDORES
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- CREDITO TRIBUTARIO
- RETENCION EN IVA EN VENTAS 20% C-E, Y 70%
- RETENCION IMPUESTO A LA RENTA 2% Y 8%
- CREDITO TRIBUTARIO IMPUESTO A LA RENTA

**NO CORRIENTE**

- PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO
- MAQUINARIA
- (-) DEPRECIACION PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO
- PROPIEDADES DE INVERSION
- TERRENOS
- EDIFICIOS
- CONSTRUCCIONES EN CURSO
- ACTIVOS POR IMPUESTOS DIF. PERDIDAS EJERCICIOS ANTERIORES

**7. PASIVOS. \$ 17'697.758.27,** con las siguientes Cuentas:

**CORRIENTE**

- PROVEEDORES LOCALES
- CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA
- RETENCIONES DEL 70% (723) Y 30% (721)

**NO CORRIENTE**

- OTRAS CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS
- ANTICIPO DE CLIENTES

**DIFERIDOS**

- PRIMA UNICA DE INTEGRACION
- PRIMA INICIAL DE INTEGRACION

**8. PATRIMONIO \$ 12'757.301.99,** con las Cuentas:

- CAPITAL PAGADO
- CAPITALIZACIONES FUTURAS
- RESERVA LEGAL
- GANANCIAS ACUMULADAS
- (-) PERDIDAS ACUMULADAS
- RESULTADOS DEL EJERCICIO
- GANANCIA NETA DEL PERIODO
- (-) PERDIDA NETA DEL PERIODO

  
Amfv.

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

**a. INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA**

$$\text{ACTIVO CORRIENTE} / \text{PASIVO CORRIENTE} = \$ 2.63$$

Mide el nivel de Recursos Líquidos Disponibles, de los valores de Caja, Bcos, Inversiones liquidables, **para Obligaciones corto plazo.**

**b. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL**

$$\text{ACTIVO TOTAL} / \text{PASIVO TOTAL} = \$ 1.72$$

Indica **cuantos dólares tenemos**, por cada dólar de pago.

**c. INDICE DE ENDEUDAMIENTO**

$$\text{PASIVO TOTAL} / \text{ACTIVO TOTAL} = 58.10 \%$$

**Mide** el nivel de Endeudamiento y establece el porcentaje de participación de los Proveedores o Cuentas por Pagar. **La relación más baja, Menor Deuda.**

**d. SOLVENCIA PATRIMONIAL**

$$\text{PATRIMONIO} : \text{TOTAL ACTIVO} * 100 = 41.90\%$$

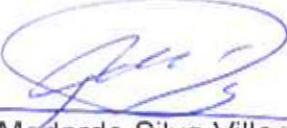
Determina la proporción de participación que tiene los fondos propios con relación al Activo Total, **debe llegar a un 40%**, si es más alto el porcentaje, mayor será el Patrimonio.

- 10.** En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.015, 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 28 2.016



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