

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 de 2.016.
 - 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.

3. El desempeño de mis funciones de Comisario de **INMOBILIARA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL** 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 pertinente.
 - 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 los Registros Contables, con relación al Ejercicio Económico que pongo a consideración al cierre del mismo, al 31 de Diciembre de 2.016


Amsv.

INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL		
4. BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 2.016		
TOTAL ACTIVO	45.439.028,13	
TOTAL PASIVO		40.086.386,90
TOTAL PATRIMONIO		5.352.641,23
	45.439.028,13	45.439.028,13
5. ESTADO DE PERDIDAS Y GANACIAS		
INGRESOS		
PRIMA INICIAL DE INTEGRACION	3.000,00	
PRESTACION DE SERVICIOS	5.129,00	
OTROS INGRESOS	0,02	
POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	85.079,53	93.208,55
GASTOS OPERACIONALES		
GASTOS GENERALES	3.226,14	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	3.174,37	
SUMINISTROS Y MATERIALES	69,07	
GASTOS LEGALES	54.781,58	
PROMOCION Y PUBLICIDAD	10.389,85	
SERVICIOS DE TERCEROS	42.303,13	
GASTOS DE VIAJE	1.383,88	
GASTOS DE GESTION	2.977,25	
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	161.667,44	
DEPRECIACIONES	25.764,00	
SEGUROS	58.590,80	
IVA QUE SE CARGA AL GASTO	56,25	
GASTO NO DEDUCIBLE	1.875,13	
MOVILIZACION	870,50	
GASTOS FINANCIEROS	364,92	
INTERESES EN OBLIGACIONES BANCARIAS	30.375,00	-397.869,31
PERDIDA DEL EJERCICIO	\$	-304.660,76
		
Angel Medardo Silva Villena		
Reg. C.P.A. 3120		
Quito, 01 de Marzo de 2.017		

6. ACTIVOS, \$ 45'439.028.13, con los siguientes rubros:

CORRIENTE

- CAJA GENERAL
- BANCOS LOCALES
- INVERSIONES TEMPORALES
- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR
- CLIENTES LOCALES
- OTRAS CUENTAS POR COBRAR
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- CREDITO TRIBUTARIO
- RETENCIONES EN IVA EN VENTAS
- COMPENSACION EN VENTAS 2%
- RETENCION IMPUESTO A LA RENTA
- CREDITO TRIBUTARIO IMPUESTO A LA RENTA

NO CORRIENTE

- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
- MAQUINARIA
- DEPRECIACION MAQUINARIA
- PROPIEDADES DE INVERSION
- CONSTRUCCIONES EN CURSO
- ACTIVOS POR IMPUESTOS DIF. PERDIDAS EJERCICIOS ANTERIORES
- PRESTAMOS Y DOCUMENTOS POR COBRAR
- ANTICIPO CONSTRUCCION

7. PASIVOS, \$ 40'086.386.90, con las cuentas:

CORRIENTE

- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS Y TERCEROS
- PROVEEDORES LOCALES
- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS
- CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA
- HONORARIOS PERSONAS NATURALES
- SERVICIOS EMPRESARIALES
- RETENCIONES DEL 100%, 70% Y 30%
- OTROS PASIVOS CORRIENTES
- INGRESOS DIFERIDOS PORCION CORRIENTE

NO CORRIENTE

- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS Y TERCEROS
- PRESTAMOS DE ACCIONISTAS Y CIAS. RELACIONADAS
- INGRESOS DIFERIDOS

8. PATRIMONIO, \$ 5'352.641.23, constituido por:

- CAPITAL PAGADO
- RESERVA LEGAL
- GANANCIAS ACUMULADAS


Amsv.

- PERDIDAS ACUMULADAS
- PERDIDA NERA DEL PERIODO

MEDIANTE VARIOS INDICADORES FINANCIEROS, ME PERMITO EN TERMINOS RELATIVOS, DEFINIR LO SIGUIENTE:

a). INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA

$$\text{ACTIVO DISPONIBLE / PASIVO CORRIENTE} = 2.67 \%$$

Mide el nivel de recursos, que se dispone en Caja, Bancos e Inversiones liquidables.

b). RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL

$$\text{ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL} = \$ 1.13$$

Indica cuantos Dólares tenemos por cada Dólar de pago.

c). SOLVENCIA PATRIMONIAL

$$\text{PATRIMONIO / TOTAL ACTIVO * 100.} = 11.70\%$$

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

d). INDICE DE ENDEUDAMIENTO

$$\text{PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL *100} = 88.30\%$$

Mide el nivel de endeudamiento asumido por la Empresa en relación al Activo Total, de los recursos proporcionados por los Proveedores. La relación más baja es mejor

e). INDICE DE RENTABILIDAD

$$\text{UTILIDAD EJERCICIO: CAPITAL CONTABLE} = - 5.60 \%$$

Indica el porcentaje de utilidad ganado sobre el Capital

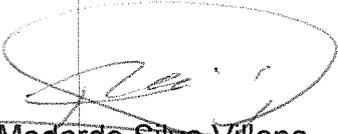
f). RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL

UTILIDAD NETA : ACTIVO TOTAL = - 0.60%

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

10. Se determina razonabilidad en los Estados Financieros, en la posición Financiera, la gestión Administrativa y eficiencia Gerencial de INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL, del Ejercicio del año 2.016, que debe ser mejorada en el siguiente Ejercicio Económico.
11. Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable.

Marzo 01 2.017



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