

## **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 **2.017**.

- ❖ 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.

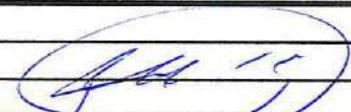
## **2. POLÍTICAS CONTABLES.**

- ❖ 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 2.017.

  
Amsv.

<b>INMOBILIARIA COSTAZUL S.A. INMOCOSTAZUL</b>		
<b>4. BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 2.017</b>		
TOTAL ACTIVO	58.805.807,80	
TOTAL PASIVO		51.905.634,35
TOTAL PATRIMONIO		6.900.173,45
	\$ 58.805.807,80	58.805.807,80
<b>5. ESTADO DE PERDIDAS Y GANACIAS</b>		
<b>INGRESOS</b>		
PRIMA UNICA DE INTEGRACION	830.040,21	
PRIMA INICIAL DE INTEGRACION	675.137,82	
PRIMA	2.366.949,39	3.872.127,42
<b>PRESTACION DE SERVICIOS</b>		
SERVICIOS ADICIONALES	10.882,40	
<b>OTROS INGRESOS</b>		
GANANCIAS ASOCIADAS Y NEGOCIOS CONJUNTOS	22.525,96	
OTRAS RENTAS	124.667,72	158.076,08
		4.030.203,50
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>		
SERVICIOS BASICOS	1.258,19	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	6.280,78	
SUMINISTRO Y MATERIALES	43,00	
GASTOS LEGALES	35.297,55	
PROMOCION Y PUBLICIDAD	5.000,00	
SERVICIO DE TERCEROS	25.446,43	
GASTOS DE VIAJE	942,11	
GASTOS DE GESTION	1.727,78	
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	224.864,27	
DEPRECIACIONES	969.102,63	
SEGUROS	88.289,78	
IVA QUE SE CARGA AL GASTO	95,72	
GASTO NO DEDUCIBLE	1.196,32	
MOVILIZACION	1.336,08	
GASTOS BANCARIOS	1.645,29	
INTERESES INST. FINANCIERAS LOCALES	890.447,28	-2.252.973,21
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>1.777.230,29</b>
(-) GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	-57.424,52	
(-) GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	-172.273,56	-229.698,08
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	\$	<b>1.547.532,21</b>
		
<b>Angel Medardo Silva Villena</b>		
<b>Reg. C.P.A. 3120</b>		
<b>Quito, 01 de marzo de 2.018</b>		

**6. ACTIVOS \$ 58'805.807.80,** con los siguientes rubros:

**CORRIENTE**

- EFECTIVO Y EQUIVALENTES
- BANCOS LOCALES
- CLIENTES LOCALES
- CLIENTES POR FACTURAR
- ANTICIPOS TERCEROS
- ANTICIPOS PROVEEDORES
- SEGUROS POR ANTICIPADO
- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES
- CREDITO TRIBUTARIO
- RETENCION IMPUESTO A LA RENTA 2%

**NO CORRIENTE**

- PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO
- MUEBLES Y ENSERES
- DEPRECIACIONES
- PROPIEDADES DE INVERSION
- (-) DEPRECIACIONES
- MAQUINARIA COMPONENTE EDIFICIO
- OTRAS INVERSIONES

**7. PASIVOS \$ 51'905.634.35,** con las siguientes cuentas:

**CORRIENTE**

- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS Y TERCEROS
- BCO. DEL PACIFICO
- INTERESES POR PAGAR
- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
- 8% SERVICIOS PREDOMINA EL INTELLECTO
- OTRAS RETENCIONES APLICABLES EL 2%
- OTROS PASIVOS CORRIENTES
- OTRAS CUENTAS POR PAGAR
- ANTICIPO CLIENTES

**NO CORRIENTE**

- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS
- BANCO DEL PACIFICO
- PRESTAMOS ACCIONISTAS Y CIAS RELACIONADAS
- INVERSIONES MITAD DEL MUNDO LIMITED
- INGRESOS DIFERIDOS
- PRIMA UNICA DE INTEGRACION
- AMORT. PRIMA INICIAL DE INTEGRACION

**8. PATRIMONIO \$ 6'900.173.45,** con las cuentas:

- CAPITAL SOCIAL
- RESERVA LEGAL
- RESULTADOS ACUMULADOS
- GANANCIAS ACUMULADAS
- RESULTADO DEL EJERCICIO

  
Amsv.

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

**a. INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA**

$$\text{ACTIVO CORRIENTE} / \text{PASIVO CORRIENTE} = \$ 0.75$$

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

**b. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL**

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

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

**c. INDICE DE ENDEUDAMIENTO**

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

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

**d. SOLVENCIA PATRIMONIAL**

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

Debe llegar a un 40%. Este índice señala, en que proporción o porcentaje los Accionistas son Propietarios de la Empresa.

**e. RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL**

$$\text{UTILIDAD NETA} / \text{ACTIVO TOTAL} = 2.63\%$$

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

- 10.** En base al Informe del Comisario del Ejercicio 2017, se considera razonabilidad en los Estados Financieros, así como la Gestión Administrativa y Gerencial de Inmobiliaria **COSTA ZUL S.A. INMOCOSTA ZUL.**

 Amsv.

Sin embargo es necesario indicar que se determina varios Índices Financieros que deben mejorar en forma más razonable.

En especial los Índices **DE SOLVENCIA PATRIMONIAL Y DE ENDEUDAMIENTO**, que requieren ser supervisados en forma permanente en el siguiente Ejercicio.

- 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 de 2.018



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