

INFORME DE COMISARIO

A los accionistas de la empresa INMOBILIARIA COSTA AZUL S.A...

1. En mi calidad de Comisario de **INMOBILIARIA COSTA AZUL S.A. IMMOCOSTAZUL** y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la Ley de Compañías y en específico el Artículo 279, 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 **2.018**

Responsabilidad de la Administración de la empresa sobre los Estados Financieros.

- ❖ Los libros de actas de la Junta General y Directorio así como los registros Contables y analógicos, se llevan de conformidad a las Normas Legales vigentes. La preparación y presentación de los Estados Financieros de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera, y responsabilidad de establecer el diseño y vigilancia de los controles internos relevantes en la preparación de los Estados Financieros.

Responsabilidad del Comisario de la empresa sobre los Estados Financieros.

Es de mi responsabilidad, expresar mi opinión en la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones de los Administradores.

2. POLITICAS CONTABLES

- ❖ Los Estados Financieros se hallan preparados U.S dólares.
- ❖ Las Políticas Contables de la Compañía, autorizada por la Super Intendencia 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 y las Normas Internacionales de Información Financiera.

3. RESPONSABILIDADES

El desempeño de mis funciones de Comisario de INMOBILIARIA COSTA AZUL 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 y afines, entre otros.


Amév.

- ❖ 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 analógicos, 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, en caso de haber.
- ❖ Las cifras y más información presentados en los Estados Financieros, corresponden a los Registros Contables con relación al Ejercicio Económico, que pongo a consideración las siguientes cifras al cierre del mismo al, al 31 de Diciembre de 2.018.



Ángel Medardo Silva V

REG. CPA. 3120

COMISARIO.

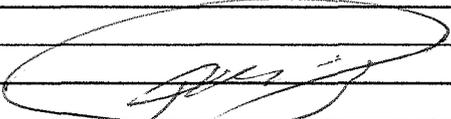
INMOBILIARIA COSTAZUL S.A.

4. ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE 2.018

TOTAL ACTIVO	56.671.326,41	
TOTAL PASIVO		35.074.174,14
TOTAL PATRIMONIO		21.597.152,27
	\$	56.671.326,41
		56.671.326,41

5. ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS		
PRIMAS DE INTEGRACION	6.200.770,62	
PRESTACION DE SERVICIOS	45.614,42	
INTERESES	64.156,91	
OTROS INGRESOS	245.724,12	6.556.266,07
GASTOS OPERACIONALES		
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	96.042,28	
GASTOS LEGALES	26.345,48	
SERVICIOS DE TERCEROS	109.216,73	
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	314.612,00	
DEPRECIACIONES	1.446.248,17	
SEGUROS	76.080,05	
GASTO NO DEDUCIBLE	20.376,94	
GASTOS FINANCIEROS	1.072.009,50	
OTROS GASTOS	2.455,27	-3.163.386,42
UTILIDAD		3.392.879,65
(-) GASTO POR IMPUESTO RENTA DIFERIDO		-85.800,14
(-) IMPUESTO RENTA CORRIENTE		-410.100,68
TOTAL UTILIDAD	\$	2.896.978,83


ANGEL MEDARDO SILVA VILLENA
REG. C.P.A. 3120

Quito, 01 de Marzo de 2.019

6. ACTIVOS, \$ 56'671.326.41, con los siguientes rubros:

CORRIENTE

- EFECTIVO
- BANCOS LOCALES
- INVERSIONES TEMPORALES
- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR
- CLIENTES LOCALES
- CLIENTES POR FACTURAR
- OTRAS CUENTAS POR COBRAR
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- AMORTIZACION SEGUROS CREDITO TRIBUTARIO
- RETENCION EN IVA EN VENTAS 70%
- RETENCION IMPUESTO A LA RENTA
- CREDITO TRIBUTARIO IMPUESTO A LA RENTA

NO CORRIENTE

- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
- MAQUINARIA
- INSTALACIONES
- DEPRECIACION MAQUINARIA
- PROPIEDADES DE INVERSION
- TERRENOS
- EDIFICIOS
- (-) DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICIOS
- (-) DEPRECIACION ACUMULADA MAQUINARIAS

7. PASIVOS, \$ 35'074.174,14

CORRIENTE

- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS Y TERCEROS
- PROVEEDORES LOCALES
- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS
- PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES
- HONORARIOS PERSONAS NATURALES
- OTRAS TRETENCIONES APLICASBLES 2%
- 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, \$ 21'597.152.27, constituido por:

- CAPITAL PAGADO
- RESERVA LEGAL
- GANANCIAS ACUMULADAS


Amsv.

- PERDIDAS ACUMULADAS
- RESULTADOS DEL EJERCICIO

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

a). INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA

$$\text{ACTIVO DISPONIBLE / PASIVO CORRIENTE} = 1.11 \%$$

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

b). RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL

$$\text{ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL} = \$ 1.61$$

Indica cuantos Dólares tenemos por cada Dólar de pago.

c). SOLVENCIA PATRIMONIAL

$$\text{PATRIMONIO / TOTAL ACTIVO * 100.} * = 38.10\%$$

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

d). INDICE DE ENDEUDAMIENTO

$$\text{PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL *100} * = 61.90\%$$

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

$$\text{UTILIDAD EJERCICIO: CAPITAL CONTABLE} = 0.13\%$$

Indica el porcentaje de utilidad ganado sobre el Capital

Amsv.

f) RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL

UTILIDAD NETA : ACTIVO TOTAL = 0.05%

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 2.018, 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.

01 de Marzo 2.019



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

L