Informe del Comisario

A los Accionistas JGJ BUILDING S.A.:

En cumplimento a lo dispuesto en el **Artículo 279** de la Ley de Compañías y la Resolución No.92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías, referente a las obligaciones de los Comisarios, en mi calidad de Comisario Principal de la Compañía JGJ BUILDING S.A., presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la Administración, en relación con la situación financiera y resultado de operaciones de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros

La preparación y presentación de los Estados Financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, es responsabilidad de los Administradores de la Compañía, así como el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación de tales estados financieros.

Responsabilidad del Comisario Principal

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basada 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 del Directorio.

Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría, incluyendo en consecuencia, pruebas selectivas de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros; adecuada aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, evaluación del control interno de la compañía y otros procedimientos de revisión considerados necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Para este propósito, he obtenido de los administradores, información de las operaciones, registros y mayores contables; y documentación sustentadora de las transacciones revisadas sobre bases selectivas. Adicionalmente, he revisado el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y el correspondiente Estado de Resultado Integral; he realizado el Estado de flujo de efectivo y el Estado de evolución patrimonial; considero que los resultados de la revisión proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

Opinión sobre cumplimiento

En mi opinión, los Estados Financieros mencionados, **presentan razonablemente**, en todos los aspectos materiales, la situación financiera JGJ BUILDING S.A. al 31 de diciembre de 2019 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Adicionalmente, he podido verificar que los administradores han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; y, que los libros sociales de la compañía están adecuadamente manejados.

Opinión sobre el control interno

Con base en los resultados de la revisión efectuada, considero que la administración de la compañía ha determinado adecuados procedimientos de control interno, lo cual contribuye a gestionar información financiera confiable y promueve el manejo financiero y administrativo eficiente de sus recursos.

Informe sobre cumplimiento a Ley de Compañías

Es importante señalar que, en mi calidad de comisario principal de la compañía, he dado cumplimiento con todas las disposiciones constantes en el Art. 279 de la Ley de Compañías.

Atentamente,

Econ. Diego Herrera M. MBA
Comisario Principal

Quito, 31 de marzo del 2020

ESTADOS FINANCIEROS DE JGJ BUILDING S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Al 31 de diciembre)

CONCEPTO	2019	VARIACION		2018
		Absoluta	%	
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Caja y bancos	171.910	(37.158)	-18%	209.069
Inversiones de corto plazo	500.000	200.000	67%	300.000
Clientes	35.668	25.532	252%	10.137
Otras cuentas por cobrar	11.745	(211)	-2%	11.955
Impuestos Corrientes	60.035	(46.583)	-44%	106.618
Interes en Inversiones	26.700	16.450	160%	10.250
Gastos pagados por anticipado	-	(2.867)	-100%	2.867
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**806.059**	**155.162**	24%	**650.897**
ACTIVO NO CORRIENTE				
Edificio	1.598.563	-	0%	1.598.563
Depreciación acumulada	(686.050)	(79.928)	13%	(606.122)
Terrenos	469.247	-	0%	469.247
Otros activos depreciables	88.578	1.004	1%	87.574
Depreciación acumulada	(45.904)	(9.249)	25%	(36.655)
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	**1.424.434**	**88.173**	**-5,8%**	**1.512.607**
TOTAL DEL ACTIVO	**2.230.493**	**(66.989)**	**3%**	**2.163.504**
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Proveedores	12.218	(6.182)	-34%	18.400
Obligaciones laborales	27.687	16.984	159%	10.703
Impuestos por pagar	4.969	(5.685)	-53%	10.654
Provisiones	-	(4.992)	-100%	4.992
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**44.874**	**125**	0%	**44.749**
Pasivo No corriente (garantías)	-	(9.563)	-100,0%	9.563
TOTAL DEL PASIVO	**44.874**	**(9.439)**	**-17%**	**54.313**
PATRIMONIO				
Capital social	2.067.810	-	0%	2.067.810
Reservas	50.366	3.850	8%	46.516
Utilidades/pérdidas acumuladas	(49.612)	(2.987)	6%	(46.625)
Resultados del ejercicio	117.054	75.564	182%	41.490
TOTAL PATRIMONIO	**2.185.618**	**76.427**	**4%**	**2.109.191**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**2.230.493**	**66.989**	**3%**	**2.163.504**

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
Del 1 al 31 de diciembre

CONCEPTO	2019	VARIACION		2018
		Absoluta	%	
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS				
Arrendamiento de inmuebles	394.689	(33.287)	-7,8%	427.975
Intereses en inversiones	36.285			16.494
Total Ingresos Ordinarios	**430.974**	**(13.496)**	**-3,0%**	**444.470**
GASTO OPERACIONAL				
Gastos de administración	126.740	(127.131)	-50,1%	253.871
Gastos de Ventas	141.348	13.210	10,3%	128.138
Total gastos operativos	**268.088**	(113.921)	**-29,8%**	**382.009**
RESULTADO OPERACIONAL	**162.886**	**100.425**	**160,8%**	**62.460**
Ingresos Financieros y otros ingresos	5.483	5.483	0,0%	0
Intereses y gastos financieros	(66)	6	-8,7%	(72)
Multas	(25)	(25)	0,0%	-
RESULTADO ANTES DE PART. A TRAB.15% E IMPUESTO A LA RENTA 22%	**168.277**	**105.889**	**169,7%**	**62.388**
Participación de los trabajadores (15%)	(25.242)	(15.883)	169,7%	(9.358)
Impuesto a la renta (22%)	(25.982)	(14.442)	125,1%	(11.540)
Utilidad después de participación e impuestos (antes de reserva legal)	**117.054**	**75.564**	**182,1%**	**41.490**

(espacio en blanco)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO Período terminado el 31 de diciembre de	2019
Utilidad del ejercicio	**117.054**
Cargos que no requieren de movimiento de efectivo:	
Depreciación activo fijo	89.177
Provisión intereses no cobrados	(16.450)
Provision de gastos	(4.992)
	184.789
Cambios en :	
Cuentas por cobrar	(18.204)
Impuestos	46.583
Intereses en inversiones	(16.450)
Documentos por cobrar largo plazo	0
Cargos diferidos	2.867
Proveedores	(6.182)
Cuentas por pagar	
Obligaciones laborales	16.984
Impuestos por pagar	(5.685)
Flujos originados (utilizados) en las actividades de operación	**204.702**
Incremento activos fijos neto	(1.004)
Disminución (incremento) inversiones permanentes	
Flujos originados (utilizados) en las actividades de inversión	**(1.004)**
Incremento de inversiones temporales	(200.000)
Disminución de obligaciones-garantías	(4.081)
Dividendos pagados utilidad año 2018	(37.640)
Variación en el patrimonio (utilidades acumuladas)	863
Flujos originados (utilizados) en las actividades de financiamiento	**(240.857)**
Disminución de efectivo en el año	**(37.159)**
Saldo inicial de efectivo al 1 de enero	209.069
Saldo final de efectivo al 31 de diciembre	**171.910**

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del 2019

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2019	2.067.810	46.516	(5.134,8)	**2.109.191**
Dividendos pagados 2018			(37.639,7)	**(37.639,7)**
Ajustes impuesto a la renta			(2.986,9)	**(2.986,9)**
Apropiación Reserva Legal		3.850	(3.850,3)	**-**
Utilidad Neta del año			117.053,6	**117.054**
Saldos al 31 de diciembre del 2019	**2.067.810**	**50.366**	**67.442,0**	**2.185.618**

PRINCIPALES RAZONES FINANCIERAS

RAZONES FINANCIERAS	2019	2018
Razón de Liquidez (Activo Corriente / Pasivo Corriente) - veces	17,96	14,55
Disponibilidad (Disponible / Pasivo corriente) - veces	14,97	11,38
Endeudamiento (Pasivo / Activo) - veces	0,02	0,03
Margen Neto (Utilidad Neta/ Ingresos)	27,16%	9,33%
ROA (Rendimiento sobre Activos)	5,25%	1,92%
ROE (Rendimiento sobre Patrimonio)	5,36%	1,97%