

## **INFORME DEL COMISARIO**

### **A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA CASA VERDE INMOBICAVE S.A.**

FECHA: Guayaquil, 20 de marzo del 2015

En cumplimiento a lo que establece la Ley de Compañías y en mi calidad de Comisario de la Empresa, presento el informe respecto a las operaciones y resultados del ejercicios económicos terminados al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2014, el cual ha sido preparado en base a la información y registros contables que la Administración me ha proporcionado, los mismos que cumplen con las exigencias de claridad, exactitud y suficiencia para expresar mi opinión.

De la documentación examinada, se desprende que la Administración de la empresa ha cumplido con las normas legales, con los estatutos sociales y con las disposiciones del Directorio y la Junta General de Accionistas. Se revisaron los libros sociales, los cuales son llevados conforme las normas societarias vigentes.

La Gerencia general responde por la preparación y presentación razonable de los estados financieros, siendo su responsabilidad el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno basados en una amplia selección apropiada de políticas contables que permitan tener una evidencia clara y razonable de los saldos y revelaciones en los estados financieros.

Así, durante el proceso de revisión se determinó que la Compañía cuenta con adecuados sistemas y procedimientos de control interno que permiten que los registros contables e información financiera reflejen la situación real en forma objetiva y clara.

La Administración cuenta con procedimientos y mecanismos que aseguran, la utilización legítima y autorizada de los bienes y recursos de la compañía, evidenciada a través del sinnúmero de procedimientos y políticas de control, que

proporcionan una base suficiente y apropiada para expresar una opinión favorable.

Acatando las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) PYMES, esto comprenden el Balance General, Estados de Resultados Integral, Flujos de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas por los años terminados al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, al igual que resúmenes de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Los estados financieros por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013 se presentan de forma comparativa, en razón que han sido preparados bajo normas internacionales de información financiera (NIIF) y normas internacionales de contabilidad (NIC).

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes deben ser revisados regularmente. Estas revisiones de las estimaciones contables deberán ser reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Del análisis financiero efectuado, se concluye que tanto la situación económica como financiera de la Compañía es la adecuada para cumplir con su finalidad social, como se lo puede apreciar en los anexos adjuntos, que forman parte del presente informe.

Señores Accionistas, en mi opinión, las operaciones y resultados de la empresa, al igual que todos los aspectos importantes de la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo, por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2014 y 31 de diciembre del 2013 se presentan razonablemente en los correspondientes Estados Financieros.

El presente informe de comisario se emite exclusivamente para información de los accionistas, administración de la empresa y para la presentación a la

Superintendencia de Compañías en cumplimiento a las disposiciones emitidas por esta entidad de control.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Oswaldo Caiza', written in a cursive style.

Ing. Oswaldo Caiza  
COMISARIO  
**INMOBILIARIA CASA VERDE INMOBICAVE S.A.**

# INMOBILIARIA CASA VERDE INMOBICAVE S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

( Datos en US Dólares)

	2013	2014	variación
<b>ACTIVOS</b>	<b>578.027</b>	<b>810.129</b>	<b>40%</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	7.888	6.528	-17%
Inversiones temporales	0	0	0%
Otros activos	0	0	0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	11.318	0	-100%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	0	0	0%
Inventarios	0	0	0%
Activos por impuestos, corrientes	0	0	0%
Activos clasificados como mantenidos para la venta	545.000	766.208	41%
<b>Corriente</b>	<b>564.206</b>	<b>772.735</b>	<b>37%</b>
Propiedades, planta y equipo	13.821	37.394	171%
Otros activos	0	0	0%
Impuesto diferido	0	0	0%
<b>No Corriente</b>	<b>13.821</b>	<b>37.394</b>	<b>171%</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>11.358</b>	<b>86.096</b>	<b>658%</b>
Préstamos y obligaciones financiera	0	0	0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0	0	0%
Cuentas por pagar accionistas	11.358	85.841	656%
Pasivos por impuestos corrientes	0	0	0%
Obligaciones acumuladas	0	255	0%
<b>Corriente</b>	<b>11.358</b>	<b>86.096</b>	<b>658%</b>
Provision jubilación patronal	0	0	0%
Impuesto diferido	0	0	0%
Dividendos por pagar	0	0	0%

**No Corriente**

**0**

**0**

**0%**

**PATRIMONIO**

Capital	800	800	<b>0%</b>
Aportes	560.990	717.450	<b>28%</b>
Reserva legal	476	567	<b>19%</b>
Resultados Acumulados	4.403	5.216	<b>18%</b>

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**

**578.027**

**810.129**

**40%**

# INMOBILIARIA CASA VERDE INMOBICAVE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DIC. DEL 2014

( Datos en US Dólares)

	2013	2014	variación
<b>Ingresos netos / Otros Ingresos</b>	<b>62.000</b>	<b>87.000</b>	<b>40%</b>
Costos de Ventas	0	0	0%
<b>Margen Bruto</b>	<b>62.000</b>	<b>87.000</b>	<b>40%</b>
<b>% de los Ingresos</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
<b>Gastos Generales</b>	<b>-59.456</b>	<b>-72.997</b>	<b>23%</b>
Gastos de Ventas	-8.293	-36.412	339%
Gastos de Administración	-51.163	-36.584	-28%
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>2.544</b>	<b>14.003</b>	<b>450%</b>
<b>% de las Ventas</b>	<b>4%</b>	<b>16%</b>	<b>292%</b>
Movimiento Financiero Neto	0	-9.763	0%
Otros Ingresos (Gastos)	0	-3.082	0%
<b>Utilidad antes de deducciones</b>	<b>2.544</b>	<b>1.158</b>	<b>-54%</b>
<b>% de las Ventas</b>	<b>4%</b>	<b>1%</b>	<b>-68%</b>
Deducciones	-758	-345	-54%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>1.786</b>	<b>813</b>	<b>-54%</b>
<b>% de las Ventas</b>	<b>3%</b>	<b>1%</b>	<b>-68%</b>

# INMOBILIARIA CASA VERDE INMOBICAVE S.A.

## INDICES FINANCIEROS AÑO 2014

	2013	2014	-
<b>1).- LIQUIDEZ</b>			
Activo Corriente/Pasivo Corriente	0,0	9,0	
<b>2).- ENDEUDAMIENTO</b>			
Deuda Total/Activo Total	2%	11%	
Deuda Corto Plazo/Deuda Total	100%	100%	
<b>3).- ACTIVIDAD</b>			
Rotación Activos Totales	0,0	0,0	
Días en Cuentas por Cobrar (estimación)	0	0	
Días en Inventarios (estimación)	0	0	
<b>4).- RENTABILIDAD</b>			
Utilidad Neta/Ventas	3%	1%	
Utilidad Neta/Patrimonio	0,3%	0,1%	
Utilidad Neta/Activos Totales	0,3%	0,1%	