

INFORME DEL COMISARIO

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

FECHA: Guayaquil, 27 de marzo del 2017

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 ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2015, 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's) PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2016; Normas Internacionales de Contabilidad – NIC y demás Leyes vigentes en el Ecuador, esto comprenden el Estado de Situación Financiera, 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 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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 2016 y 31 de diciembre de 2015 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's PYMES 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 2016 y 31 de diciembre del 2015 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 blue ink, appearing to read 'Oswaldo Caiza', with a stylized flourish at the end.

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 2016

(Datos en US Dólares)

	2015	2016	variación
ACTIVOS	755,896	322,245	-57%
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,014	25,384	1160%
Inversiones temporales	0	0	0%
Otros activos	550	0	-100%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	0	0	0%
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	717,450	263,450	-63%
Corriente	720,014	288,834	-60%
Propiedades, planta y equipo	35,882	33,411	-7%
Otros activos	0	0	0%
Impuesto diferido	0	0	0%
No Corriente	35,882	33,411	-7%
PASIVOS	28,841	26,730	-7%
Préstamos y obligaciones financiera	0	0	0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	0	0	0%
Cuentas por pagar accionistas	27,943	16,942	-39%
Pasivos por impuestos corrientes	865	9,788	1031%
Obligaciones acumuladas	33	0	-100%
Corriente	28,841	26,730	-7%
Provision jubilación patronal	0	0	0%
Impuesto diferido	0	0	0%
Dividendos por pagar	0	0	0%
No Corriente	0	0	0%
PATRIMONIO	727,055	295,515	-59%
Capital	800	800	0%
Aportes	717,450	263,450	-63%
Reserva legal	869	4,335	399%
Resultados Acumulados	7,936	26,930	239%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	755,896	322,245	-57%

INMOBILIARIA CASA VERDE INMOBICAVE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DIC. DEL 2016

(Datos en US Dólares)

	2015	2016	variación
Ingresos netos / Otros Ingresos	113,500	112,000	-1%
Costos de Ventas	0	0	0%
Margen Bruto	113,500	112,000	-1%
% de los Ingresos	100%	100%	0%
Gastos Generales	-93,536	-62,614	-33%
Gastos de Ventas	-45,967	-25,350	-45%
Gastos de Administración	-47,570	-37,264	-22%
Utilidad Operacional	19,964	49,386	147%
% de las Ventas	18%	44%	151%
Movimiento Financiero Neto	-9,273	-13,829	49%
Otros Ingresos (Gastos)	-6,803	-3,341	-51%
Utilidad antes de deducciones	3,887	32,216	729%
% de las Ventas	3%	29%	740%
Deducciones	-1,167	-5,149	341%
Utilidad Neta	2,720	27,067	895%
% de las Ventas	2%	24%	908%