

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO
S.A.**

Informe de Comisario
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2014

CONTENIDO

OPINION

1. Base Legal
2. Antecedentes
3. Contenido
 - a. Control Interno
 - b. Entorno económico
 - c. Índices Financieros
 - d. Estados Financieros

INFORME DEL COMISARIO

**A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**

En cumplimiento de las disposiciones legales en relación con nuestra función de Comisarios de INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, presentamos a continuación el siguiente informe:

1. Hemos revisado el Balance General de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra revisión.

En base a nuestra revisión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2014, y los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

2. Hemos realizado revisiones que se han juzgado pertinentes a los libros y registros contables, se han examinado las cuentas de la Compañía en atención a su significación dentro de los respectivos grupos de Activos y Pasivos, y se han comprobado la veracidad de sus saldos y sus respaldos; encontrándose que las mismas han sido manejadas bajo principios y normas de contabilidad de general aceptación en el Ecuador y dentro de un criterio uniforme con ejercicios anteriores presentando cifras y saldos razonablemente reales.

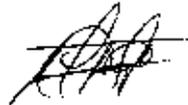
Se han verificado de manera especial, el oportuno cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Empresa, las que se hallan cubiertas dentro del ejercicio.

3. La Compañía ha dado cumplimiento a normas legales, estatutarias y reglamentarias así como resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas; la colaboración prestada para el cumplimiento de mis funciones han sido en los mejores términos.

Los libros de Actas, de Junta General de Accionistas, así como el libro de Acciones y libros de Contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establece las normas legales pertinentes.

4. En cumplimiento de nuestras funciones lo hemos realizado de acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías en su artículo 279.
5. El sistema de control interno de la Compañía provee una razonable seguridad en cuanto a la protección de activos como pérdida o disposición no autorizada y a la confiabilidad de los registros contables para la preparación de los estados financieros y la existencia de elementos para identificar los activos y definir sobre los mismos. El concepto de seguridad razonable, reconoce que el costo de un sistema de control contable no debería exceder el monto de los beneficios que se derivan del mismo y además reconoce que el costo de un sistema de control contable no debería exceder el monto de los beneficios que se derivan del mismo y además reconoce que la evaluación de estos factores necesariamente requiere estimaciones y juicios por parte de la Gerencia.

Julio, 31 del 2015



Paulina Alemán
ADVANCE C.S.
COMISARIO

1. Base Legal

El Art. 279 de la Ley de Compañías y la resolución No. 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías establece el cumplimiento de los requisitos mínimos que deben contener los informes de Comisarios.

De acuerdo a los estatutos de la compañía en lo referente a la fiscalización, establece la obligatoriedad de contratar los servicios de un comisario, quien emitirá un informe sobre las operaciones de la compañía, la situación de activos y pasivos de la empresa, aspectos legales y societarios, que será presentado ante la Junta de Accionistas, para su conocimiento y aprobación.

La Junta General de Accionistas designa como comisario principal a la compañía ADVANCE CONSULTING GROUP S.C.

2. Antecedentes

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A., se constituyó en la ciudad de Quito Ecuador el 14 de julio del 1971. Su actividad principal, es el arrendamiento de bienes inmuebles además podrá realizar todo tipo de actos, contratos y operaciones relacionados con el mismo y permitidos por las leyes ecuatorianas, acuerdos y necesarios para el cumplimiento de su objeto social.

Con fecha 05 de septiembre del 2014, la Compañía **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, realiza un aumento de capital y reforma de estatutos el mismo que fue perfeccionado por un valor de US\$ 19,652.40, en la Superintendencia de Compañías bajo Registro Mercantil No. 4057 del 01 de octubre del 2014, llegando a un total de US\$ 20,000.

Con estos antecedentes, la compañía se encuentra en capacidad de realizar todas las actividades mercantiles que estén enmarcadas dentro de la ley ecuatoriana y dentro del giro de su negocio.

3. Contenido

a. Control Interno

La importancia de tener un buen sistema de control interno como parte fundamental dentro de un sistema administrativo es imprescindible ya que conduce a las empresas a conocer su situación real. El control interno comprende el plan de procedimientos coordinados de manera coherente a las necesidades de la compañía, para proteger y resguardar sus activos, verificar la exactitud y confiabilidad de los datos contables, así como alcanzar la eficiencia, productividad y custodia en las operaciones.

El control interno es la base sobre la cual descansa la confiabilidad de un sistema contable, el grado de fortaleza determinará si existe una seguridad razonable de las operaciones reflejadas en los estados financieros. Una debilidad importante del control interno, representa un aspecto negativo dentro del sistema administrativo.

La Norma Internacional de Auditoría No 6 lo define: "significa todas las políticas y procedimientos (controles internos) adaptados por la administración de una entidad para ayudar a lograr el objetivo de la administración de asegurar, tanto como sea factible, la conducción ordenada y eficiente de su negocio, incluyendo adhesión a las políticas de administración, la salvaguarda de activos, la prevención y detección de fraude y error, la precisión e integridad de los registros contables, y la oportuna preparación de información financiera confiable. El sistema de control interno va más allá de aquellos asuntos que se relacionan directamente con las funciones del sistema de contabilidad y comprende:

- a) "el ambiente de control" que significa la actitud global, conciencia y acciones de directores y administración respecto del sistema de control interno y su importancia en la entidad.
- b) "Procedimientos de control" que significa aquellas políticas y procedimientos además del ambiente de control que la administración ha establecido para lograr los objetivos específicos de la entidad.

En conclusión, nuestra evaluación del sistema de control interno nos permite certificar que los procedimientos y controles implementados por la gerencia, protegen y salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados de la compañía.

b. Entorno Económico

Durante el año 2014 Ecuador no registro mayores novedades que las previstas, los capitales extranjeros fueron muy esquivos con el Ecuador, lo cual se reflejó en la reducción de la inversión extranjera directa, que significo una rebaja del 16% con relación a las inversiones extranjeras del año 2013, siendo los principales países inversores China y Uruguay con cerca de \$ 60 millones.

Las exportaciones no petroleras sumaron USD 3062 millones, un 24% más que el año anterior, ocupando el primer lugar el camarón, seguido del banano.

La inflación anual en el 2014 fue de 3,67% mayor a la que se registró en el 2013, que fue del 2,70%.

La canasta básica se ubicó en USD 434,67 dólares con un ingreso familiar de 1,6 perceptores de USD 643,67, mientras que en 2013 la canasta básica fue USD 620,86 con un ingreso de USD 593,60.

El PIB en el 2014 creció en 3,4% siendo los componentes que más aportaron a este crecimiento son el consumo de los hogares, la inversión y las exportaciones al mercado estadounidense que es uno de los más importantes para las exportaciones que consiste en petróleo, oro y a estos les siguen el camarón y banano, que representa más de USD 900 millones, que es cerca de las tres cuartas partes de las importaciones totales que realiza el país.

En 2014, se mantuvo la desaceleración de la actividad económica en el Ecuador, con un incremento del PIB del 3,4% (frente a un 4,5% en 2013 y un 5,2% en 2012), como consecuencia del menor crecimiento de la inversión y del consumo privado, así como del menor dinamismo del consumo público. Por su parte, el aumento del volumen exportado, debido al repunte de la producción de petróleo y, en mayor medida, del banano, el cacao y el camarón, contrarrestó esta tendencia. Para 2015, las autoridades económicas estiman una inflación del 3,9% y un precio promedio del petróleo de 79,7 dólares por barril a efectos del presupuesto general del Estado. La CEPAL estima un crecimiento del PIB para 2015 en torno al 3,8%.

Los hechos más relevantes que ocurrieron en el Ecuador tenemos, en el mes de julio la Asamblea Nacional aprobó el Código Monetario Financiero, un instrumento normativo o cuerpo legal que recupera para el Estado instrumentos de política monetaria y que regula el crédito a cargo de entidades financieras y no financieras y otros, el 17 de julio el Ecuador y la Unión Europea cerró las negociaciones del acuerdo comercial multipartes entre Ecuador y la Unión Europea, con lo que se logró que Ecuador continúe beneficiándose del Sistema General de Preferencias por dos años hasta que entre en vigor el acuerdo comercial acordado, que se espera que sea a finales del año 2016.

(Fuente: BCE – INEC)

Normas Internacionales de Información Financiera

Los presentes estados financieros de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2014 han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F), emitidas por el I.A.S.B., (International Accounting Standards Board), que han sido adoptadas en el Ecuador mediante resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las cuales representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

c. Índices financieros.

La presentación de los estados financieros se puede complementar con la interpretación de razones financieras, como se detalla en los anexos que acompaña este informe.

Señores Accionistas adjunto se presenta los Estados Financieros para su aprobación final y declaramos haber cumplido con la Resolución No. 92.14.3.0014 de la Superintendencia de Compañías.

Julio, 31 del 2015



Paulina Alemán
ADVANCE C.S.
COMISARIO

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**BALANCE GENERAL****(Expresado en US Dólares)**

	<u>Diciembre 31, 2014</u>	<u>Diciembre 31, 2013</u>
Activos		
Activo corriente:		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	172,937.73	86,640.22
Inversiones Temporales	492,319.33	364,036.40
Cuentas por Cobrar	90,052.26	81,460.30
Total activo corriente	<u>755,309.32</u>	<u>532,136.92</u>
Propiedad Planta y Equipo	97,158.97	97,158.97
	<u>97,158.97</u>	<u>97,158.97</u>
Total Activo	<u><u>852,468.29</u></u>	<u><u>629,295.89</u></u>
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivo corriente:		
Cuentas por Pagar	662,209.99	454,157.34
Obligaciones Sociales	3,476.04	4,410.32
Obligaciones Fiscales	7,287.53	19,847.81
Total pasivo corriente	<u>672,973.56</u>	<u>478,415.47</u>
Total Pasivos	<u>672,973.56</u>	<u>478,415.47</u>
Patrimonio de los Accionistas:		
Capital Social	20,000.00	347.60
Reserva Legal	1,059.37	163.17
Resultados Acumulados	158,435.36	150,369.65
Total Patrimonio de los Accionistas:	<u>179,494.73</u>	<u>150,880.42</u>
	<u><u>852,468.29</u></u>	<u><u>629,295.89</u></u>

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
(Expresado en US Dólares)

	Año terminado en	
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Ventas	331,687.88	321,819.32
Costo de Ventas	-	-
Utilidad Bruta en Ventas	331,687.88	321,819.32
Gastos Operacionales:		
Gastos Operacionales	(316,544.63)	(296,851.84)
Total Gastos de Operación	(316,544.63)	(296,851.84)
Utilidad en Operación	15,143.25	24,967.48
Otros Ingresos (Gastos)		
Otros Ingresos	68.31	4.13
Egresos no Operacionales	(58.21)	(11,491.80)
Total Otros Ingresos y Gastos Neto	10.10	(11,487.67)
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	15,153.35	13,479.81
15% Participación Trabajadores	2,273.00	2,021.97
22% Impuesto a la Renta	3,918.33	5,029.63
UTILIDAD NETA	8,962.02	6,428.21

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

Anexo I

Balance General

(Expresado en US Dólares)

CUENTAS	PERIODO	
	dic-13	dic-14
ACTIVO		
<u>Activo Corriente</u>		
Efectivo	450,676.30	665,257.06
Cuentas por cobrar	81,460.30	90,052.26
Clientes	81,460.30	24,253.44
Compañías relacionadas		
Impuestos		66,914.80
Anticipos		1,884.02
Otros		
(-) Provisión cuentas incobrables		
Inventarios	-	-
Materia prima		
Productos terminados		
Productos en proceso		
Obras en proceso		
Importaciones en tránsito		
Gastos pagados por anticipado		
Subtotal Activo Corriente	532,136.60	755,309.32
<u>Activo Fijo</u>		
Propiedad, maquinaria y equipo	176,087.80	176,087.80
(-) Depreciación acumulada	(78,928.83)	(78,928.83)
Subtotal Activo Fijo	97,158.97	97,158.97
<u>Otros Activos</u>		
Inversiones permanentes		
Diferidos		
Amortización Acumulada		
Subtotal Otros Activos	-	-
TOTAL ACTIVO	629,295.57	852,468.29

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

Anexo 1

Balance General
(Expresado en US Dólares)

CUENTAS	PERIODO	
	dic-13	dic-14
PASIVO		
<u>Pasivo Corriente</u>		
Obligaciones bancarias y financieras		
Cuentas por pagar	458,567.34	640,686.02
Proveedores	454,157.34	558,937.20
Anticipos clientes		135,444.20
Gastos Acumulados por pagar	4,410.00	5,749.04
Otros		418,933.85
Obligaciones Fiscales	19,847.81	7,287.53
Subtotal Pasivo Corriente	478,415.15	647,973.55
<u>Pasivos Largo Plazo</u>		
Jubilación Patronal		
Impuesto Diferido		
Préstamos Accionistas y Directorio		25,000.00
Obligaciones Financieras		
Subtotal Corto Plazo	-	25,000.00
TOTAL PASIVOS	478,415.15	672,973.55
PATRIMONIO		
Capital social	37,760.00	20,000.00
Aportes para futura capitalización		
Reserva de Capital		
Reserva legal	163.17	163.17
Resultados Acumulados NIIF	64,787.34	64,787.34
Utilidades acumuladas	79,164.10	85,582.21
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	6,428.21	8,062.02
TOTAL PATRIMONIO	150,880.42	179,494.74
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	629,295.57	852,468.29

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

Anexo 2

Estado de Resultados

(Expresado en US Dólars)

CUENTAS	PERIODO	
	dic-13	dic-14
Ingresos		
Ventas netas	321,819.32	331,687.88
Costo de ventas		
Margen Neto		
Monto	321,819.32	331,687.88
Porcentaje	100%	100%
Gastos de administración y ventas	(296,851.84)	(316,544.63)
Margen Operativo		
Monto	24,967.48	15,143.25
Porcentaje	8%	5%
Otros (gastos) ingresos:		
Otros Egresos	(12,481.80)	(68.31)
Otros Ingresos	413	17.31
Margen Antes de Impuestos		
Monto	13,479.81	15,153.35
Porcentaje	4.19%	4.57%

Anexo No. 1
INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.
INDICADORES DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA

RUBRO	dic-13	dic-14
-------	--------	--------

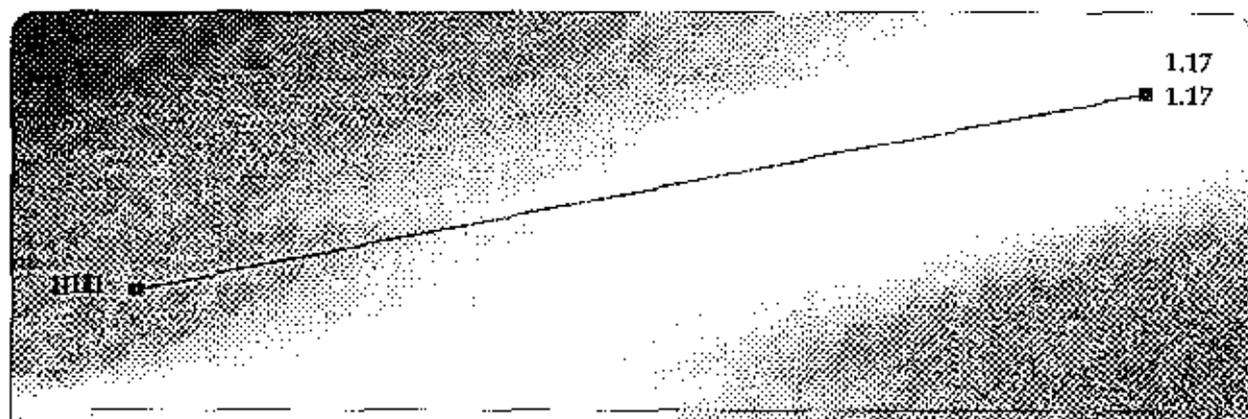
LIQUIDEZ:

Cobertura de Obligaciones Inmediatas:		
Capital de Trabajo (Activo Corriente-Pasivo Corriente)	53,721.45	107,335.77
Razón Circulante (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	1.11	1.17
Prueba Acida (Activo Corriente - Inventarios)/(Pasivo Corriente)	1.31	1.17
Indice de Tesoreria (Caja y Bancos + Inversiones Temporales)/(Pasivo Corriente)	0.94	1.03

Financiamiento No Bancario:		
Periodo Promedio de Cobro (Cuentas por Cobrar Clientes)/(Ventas Netas) * 360	91.12	23.07
Periodo Promedio de Pago ((Cuentas por Pagar Proveedores)/(Costo de Ventas))*360	N/A	N/A

SOLVENCIA:

Total de Activo / Patrimonio	4.17	4.75
Total de Pasivo / Patrimonio	3.17	3.75



Anexo No. 1

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

INDICADORES DE RENTABILIDAD Y EFICIENCIA

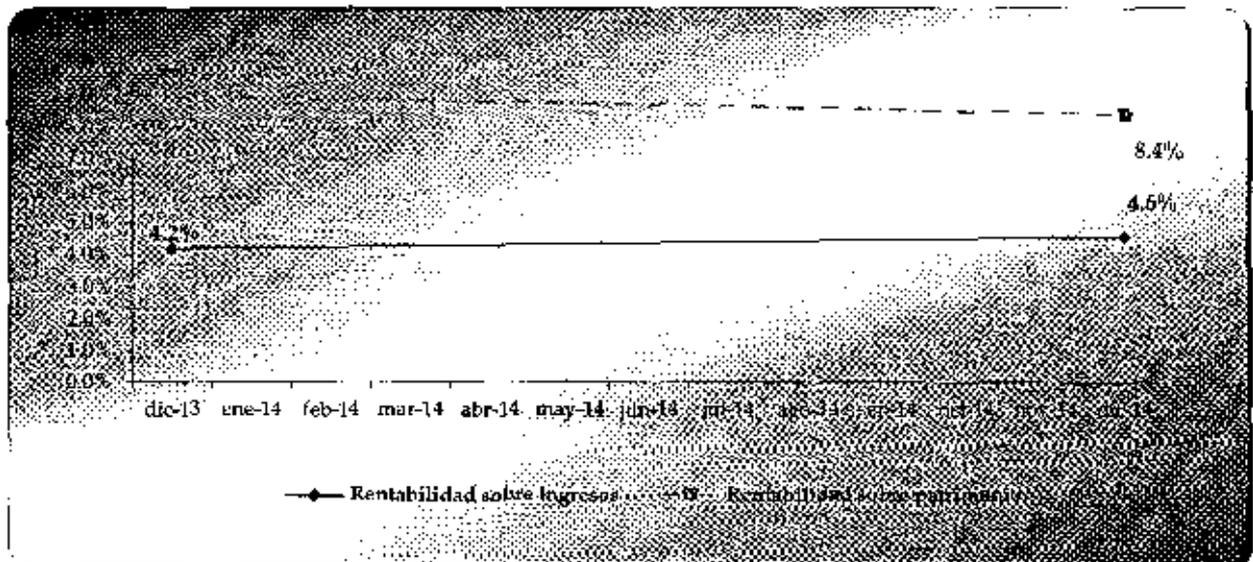
RUBRO	dic-13	dic-14
-------	--------	--------

RENTABILIDAD:

Sobre Ingresos (1) (Utilidad Neta)/(Ingresos)	4.2%	4.6%
Rotación de Activos (2) (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos)/(Total Activos)	0.51	0.39
Apalancamiento (3) (Total Activos) / (Patrimonio)	4.17	4.75
Sobre Patrimonio (1)*(2)*(3) (Utilidad Neta)/(Patrimonio)	8.9%	8.4%

EFICIENCIA:

Ingresos sobre Activos (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos)/(Total de Activo)	0.51	0.39
Ingresos sobre Capital de Trabajo (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos)/(Fondo de Maniobra)	5.99	3.09



Anexo No. 1
INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.
INDICADORES DE SALUD FINANCIERA

RUBRO	dic-13	dic-14
Z1: $((\text{Utilidad antes de Impuestos} + \text{Intereses Pagados}) / (\text{Total de Activos})) * 1$	0.071	0.059
Z2: $(\text{Ingresos Operativos} + \text{Ingresos No Operativos} / \text{Total de Activos}) * 1$	0.511	0.389
Z3: $(\text{Valor de Mercado de Capital} / \text{Total de Pasivos}) * 0,6$	0.199	0.167
Z4: $((\text{Reservas Liquidadas} + \text{Utilidades Retenidas}) / (\text{Total de Activo})) * 1,4$	0.144	0.107
Z5: $(\text{Capital de Trabajo}) / (\text{Total de Activo}) * 1,2$	0.102	0.151
Indice de Salud Financiera	1.028	0.873

RIESGO DE QUIEBRA

Alto

Alto

VALOR ECONOMICO AGREGADO:		
VEA 1: $((\text{Utilidad Neta} / \text{Patrimonio}) - (\text{Costo de Oportunidad})) * \text{Patrimonio}$	7,445	7,974
Valor de Mercado del Capital (VEA1 + Patrimonio)	158,325	187,468
Costo de Oportunidad	0,04	0,04

FONDO DE MANIOBRA

54

107

