

**INMOBILIARIA SAN
GREGORIO S.A.**

Informe de Comisario
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2015

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 2015, presentamos a continuación el siguiente informe:

1. Hemos revisado el Balance General de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2015, 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 2015, 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.*

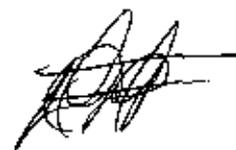
3. La Compañía ha dado cumplimiento a normas legales, estatutarias y reglamentarias así como resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas;

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.

Junio, 01 del 2016



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 CROUP 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, acordes 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 integralidad 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

Ecuador registró una inflación anual de 3,38% en el 2015 frente al 3,67% del 2014, según el reporte del Índice de Precios al Consumidor (IPC), según informe del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). En diciembre del 2015, el país registró una inflación mensual de 0,09% en comparación al 0,11% del mes de diciembre del año 2014. En el 2015, el mes con mayor inflación fue abril con 0,84% seguido de febrero con 0,61%. Mientras los meses que menos inflación registraron fueron octubre con el -0,09% y julio con -0,08%.

Según datos del mismo Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), la Canasta Básica se ubicó en 669,96.

La economía del País se contrajo un 0,8 por ciento interanual en el tercer trimestre del 2015 debido a un deterioro en las cuentas externas por la caída del precio del crudo y la apreciación del dólar,

El Banco Central del país, estableció, un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) del 0,4 a diciembre del 2015 y con una proyección del 1 por ciento para el 2016.

Los sectores que más decrecieron en el 2015 fueron los servicios turísticos, la pesca, actividades financieras, telecomunicaciones y construcción, el sector petrolero descendió un 2,3 por ciento por la caída de los precios en el mercado internacional, la banca es uno de los sectores que han sentido los efectos de la desaceleración de la economía. Esto se ha notado en la evolución de los depósitos y la entrega de créditos. El Gobierno para contrarrestar este decrecimiento estableció sobre tasas arancelarias y desde que se impusieron las salvaguardias, las exportaciones cayeron en un 36,3%

El Gobierno nacional fijó el 21 de diciembre de 2015 el Salario Básico Unificado (SBU) para el 2016, un aumento de 12 dólares, es decir el salario pasa de 354 a 366 dólares.

El País a pesar de un panorama económico adverso, se mantiene como el país con las tasas de desempleo más bajas de la región con 4,5%. Las cifras más altas se registran en Colombia 8,2% y Uruguay 7,4%.

Para el 2016 se proyecta un año en general más difícil. El Presupuesto del Estado para 2016 se redujo en USD 6 000 millones y la economía que ha dependido del gasto público en los últimos años, por lo que los sectores público y privado se verán afectados por menor

La construcción del Metro y la ejecución de eventos de gran magnitud pueden mantener a flote la economía quiteña. En ciudades como Guayaquil, donde el comercio es importante, la afectación puede ser menor respecto a otras ciudades que dependen del agro o de productos de exportación cuyos precios han caído en el mercado internacional.

(Fuente: BCE – INEC)

Normas Internacionales de Información Financiera

Los presentes estados financieros de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2015, 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. 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías.

Junio, 01 del 2016



Paulina Alemán
ADVANCE C.S.
COMISARIO

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

| | <u>Diciembre 31, 2015</u> | <u>Diciembre 31, 2014</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Activos | | |
| Activo corriente: | | |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 117,735.39 | 172,937.73 |
| Inversiones Temporales | 728,492.06 | 492,319.33 |
| Cuentas por Cobrar | 158,311.48 | 90,052.26 |
| Total activo corriente | 1,004,538.93 | 755,309.32 |
| Propiedad Planta y Equipo | 97,158.97 | 97,158.97 |
| | <u>97,158.97</u> | <u>97,158.97</u> |
| Total Activo | 1,101,697.90 | 852,468.29 |
| Pasivo y Patrimonio de los Accionistas | | |
| Pasivo corriente: | | |
| Cuentas por Pagar | 899,499.86 | 662,209.99 |
| Obligaciones Sociales | 8,409.15 | 3,476.04 |
| Obligaciones Fiscales | 5,808.55 | 7,287.53 |
| Total pasivo corriente | 913,717.56 | 672,973.56 |
| Total Pasivos | 913,717.56 | 672,973.56 |
| Patrimonio de los Accionistas: | | |
| Capital Social | 20,000.00 | 20,000.00 |
| Reserva Legal | 163.17 | 1,059.37 |
| Resultados Acumulados | 167,817.17 | 158,435.36 |
| Total Patrimonio de los Accionistas: | 187,980.34 | 179,494.73 |
| | <u>1,101,697.90</u> | <u>852,468.29</u> |

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

| | Año terminado en | |
|---|--------------------|--------------------|
| | Diciembre 31, 2015 | Diciembre 31, 2014 |
| Ventas | 357,112.67 | 331,687.88 |
| Costo de Ventas | - | - |
| Utilidad Bruta en Ventas | 357,112.67 | 331,687.88 |
| Gastos Operacionales: | | |
| Gastos Operacionales | (340,560.23) | (316,544.63) |
| Total Gastos de Operación | (340,560.23) | (316,544.63) |
| Utilidad en Operación | 16,552.44 | 15,143.25 |
| Otros Ingresos (Gastos) | | |
| Otros Ingresos | 24.49 | 68.31 |
| Egresos no Operacionales | (262.63) | (58.21) |
| Total Otros Ingresos y Gastos Neto | (238.14) | 10.10 |
| Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta | 16,314.30 | 15,153.35 |
| 15% Participación Trabajadores | 2,447.15 | 2,273.00 |
| 22% Impuesto a la Renta | 3,108.55 | 3,918.33 |
| UTILIDAD NETA | 10,758.60 | 8,962.02 |

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

| RUBRO | dic-14 | dic-15 |
|-------|--------|--------|
|-------|--------|--------|

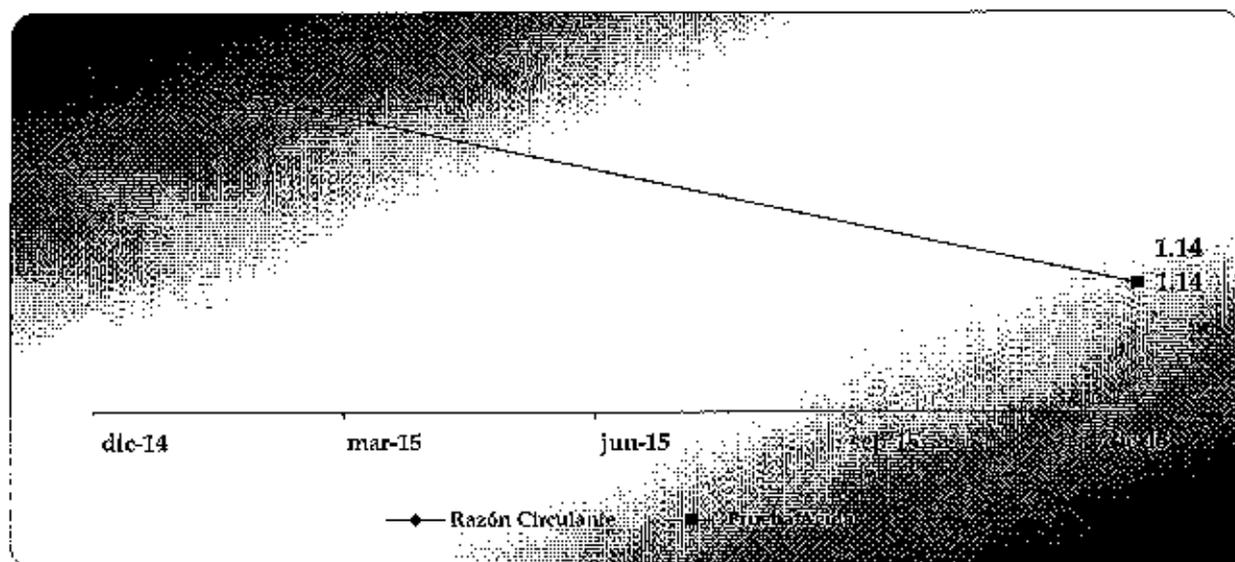
LIQUIDEZ:

| | | |
|--|------------|------------|
| Cobertura de Obligaciones Inmediatas: | | |
| Capital de Trabajo (Activo Corriente-Pasivo Corriente) | 107,335.77 | 121,377.07 |
| Razón Circulante (Activo Corriente/Pasivo Corriente) | 1.17 | 1.14 |
| Prueba Acida (Activo Corriente - Inventarios)/(Pasivo Corriente) | 1.17 | 1.14 |
| Índice de Tesorería (Caja y Bancos + Inversiones Temporales)/(Pasivo Corriente) | 1.03 | 0.96 |

| | | |
|---|-------|-------|
| Financiamiento No Bancario: | | |
| Período Promedio de Cobro (Cuentas por Cobrar Clientes)/(Ventas Netas) * 360 | 23.07 | 60.57 |
| Período Promedio de Pago (Cuentas por Pagar Proveedores)/(Costo de Ventas)*360 | N/A | N/A |

SOLVENCIA:

| | | |
|------------------------------|------|------|
| Total de Activo / Patrimonio | 4.75 | 5.69 |
| Total de Pasivo / Patrimonio | 3.75 | 4.69 |



Anexo No. 1

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

INDICADORES DE RENTABILIDAD Y EFICIENCIA

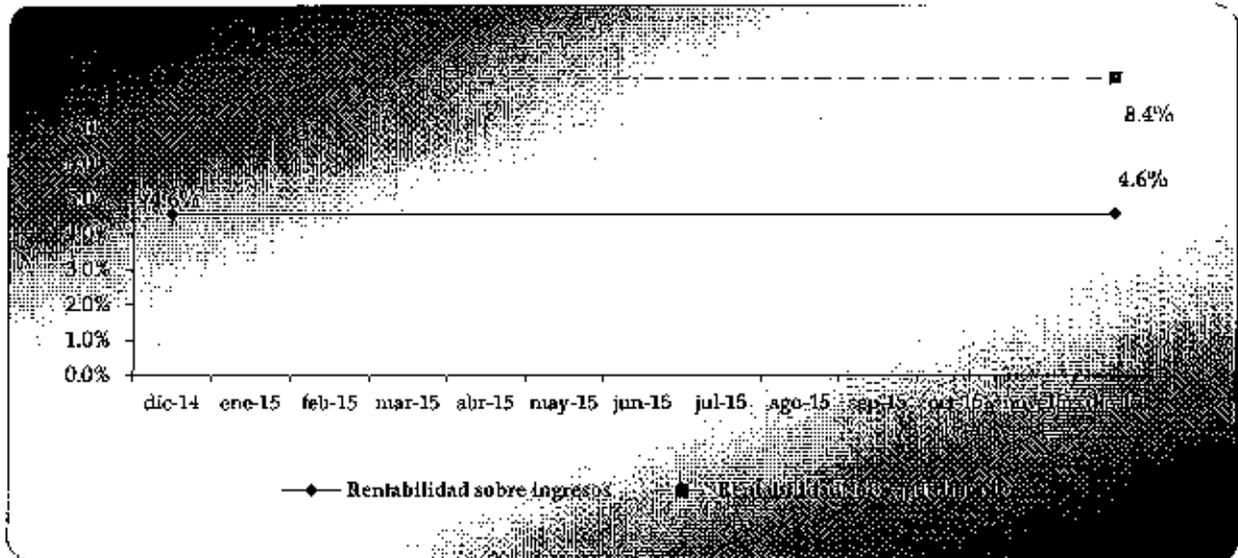
| RUBRO | dic-14 | dic-15 |
|-------|--------|--------|
|-------|--------|--------|

RENTABILIDAD:

| | | |
|---|------|------|
| Sobre Ingresos (1) (Utilidad Neta)/(Ingresos) | 4.6% | 4.6% |
| Rotación de Activos (2) (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos)/(Total Activos) | 0.39 | 0.32 |
| Apalancamiento (3) (Total Activos) / (Patrimonio) | 4.75 | 5.69 |
| Sobre Patrimonio (1)*(2)*(3) (Utilidad Neta)/(Patrimonio) | 8.4% | 8.4% |

EFICIENCIA:

| | | |
|---|------|------|
| Ingresos sobre Activos (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos)/(Total de Activo) | 0.39 | 0.32 |
| Ingresos sobre Capital de Trabajo (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos)/(Fondo de Maniobra) | 3.09 | 2.94 |



Anexo No. 1

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

INDICADORES DE SALUD FINANCIERA

| RUBRO | dic-14 | dic-15 |
|--|---------------|---------------|
| Z1: $((\text{Utilidad antes de Impuestos} + \text{Ingresos Pagados})/(\text{Total de Activos})) * 1$ | 0.059 | 0.049 |
| Z2: $(\text{Ingresos Operativos} + \text{Ingresos No Operativos})/(\text{Total de Activos}) * 1$ | 0.389 | 0.324 |
| Z3: $(\text{Valor de Mercado de Capital}/\text{Total de Pasivos}) * 0,6$ | 0.167 | 0.134 |
| Z4: $((\text{Reservas Líquidas} + \text{Utilidades Retenidas})/(\text{Total de Activo})) * 1,4$ | 0.107 | 0.083 |
| Z5: $(\text{Capital de Trabajo})/(\text{Total de Activo}) * 1,2$ | 0.151 | 0.132 |
| Índice de Salud Financiera | 0.873 | 0.721 |

RIESGO DE QUIEBRA

Alto

Alto

| VALOR ECONOMICO AGREGADO: | | |
|---|---------|---------|
| VEA 1: $((\text{Utilidad Neta}/\text{Patrimonio}) - (\text{Costo de Oportunidad})) * \text{Patrimonio}$ | 7.974 | \$,573 |
| Valor de Mercado del Capital (VEA1 + Patrimonio) | 187,468 | 202,109 |
| Costo de Oportunidad | 0.04 | 0.04 |

FONDO DE MANIOBRA

107

121

