

**INMOBILIARIA SAN GREGORIO
S.A.**

Informe de Comisario
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2016



CONTENIDO

OPINION

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

INFORME DEL COMISARIO

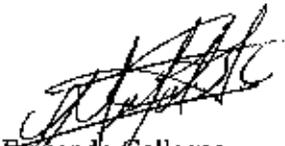
**A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**

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 2016, presentamos a continuación el siguiente informe:

1. Hemos revisado el Estado de Situación Financiera de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integral, 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.
2. Parte de nuestra revisión se sustenta en el informe emitido por los Auditores Externos, cuyos estados financieros son similares a los que he revisado
3. 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 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de Conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y, no hemos encontrado aspectos que llamen nuestra atención sobre situaciones que pudieran afectar las cifras de los estados financieros antes mencionados.
4. 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 de Conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y dentro de un criterio uniforme con ejercicios anteriores presentando cifras y saldos razonablemente reales.
5. Se han verificado de manera especial, el oportuno cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Empresa, las que se hallan cubiertas dentro del ejercicio. La compañía no ha sido fiscalizada por parte de las autoridades del Servicio de Rentas Internas
6. La tasa del impuesto a la renta para el año 2016 fue del 22%

7. La compañía ha definido los lineamientos para administrar los principales riesgos de crédito, riesgo de mercado y riesgo de liquidez.
8. 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.
9. 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. La custodia y conservación de bienes de la compañía son adecuadas.
10. El cumplimiento de nuestras funciones lo hemos realizado de acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías en su artículo 279.
11. El sistema de control interno de la Compañía provee una razonable seguridad en cuanto a la protección de activos por 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 Presidencia de la Compañía.

Abril, 19 del 2017


Fernando Gallegos
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., fue constituida en la ciudad de Quito Ecuador el 14 de julio de 1972 Su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles, además podrá realizar todo tipo de actos, contratos y operaciones relacionadas con el mismo y permitidos con 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.

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.

La compañía genera sus ingresos por concepto del arrendamiento de las oficinas del edificio propiedad de la Compañía.

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 presidencia, protegen y salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados de la compañía.

b. Entorno Económico

La Economía Ecuatoriana sufrió una contracción como resultado de una débil demanda del consumo interno y la caída de la inversión tanto interna como externa el país cerró el año 2016, con una inflación del 1.12%, inferior al 3.38%, del año 2015. Esto debido principalmente a los bajos precios del petróleo a nivel mundial por las fluctuaciones cambiarias y la desaceleración de la economía la afectación de la región costera de Manabí y Esmeraldas a consecuencia del terremoto del 17 de abril, fue otro de los factores que afectó el balance económico del país. El sector empresarial también se vio afectado por un importante descenso en las ventas, el incremento de los costos de producción situación que ocasionó la disminución de los márgenes de utilidad, lo que ha conllevado a la reestructuración de sus finanzas a través de optimización de gastos y en muchos casos hasta la desvinculación de personal. Durante el año 2017, se llevarán a cabo las elecciones presidenciales y de assembleístas lo que ocasionará un estancamiento económico en los dos primeros trimestres del año a consecuencia de la posesión del nuevo gobierno; las autoridades

económicas esperan una recuperación en las exportaciones no petroleras a consecuencia de la firma del acuerdo comercial con la Unión Europea.

Normas Internacionales de Información Financiera

Los presentes estados financieros de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2016 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 el anexo No. 1.

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.

Abril, 19 del 2017



Fernando Gallegos
ADVANCE S.C.
COMISARIO

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

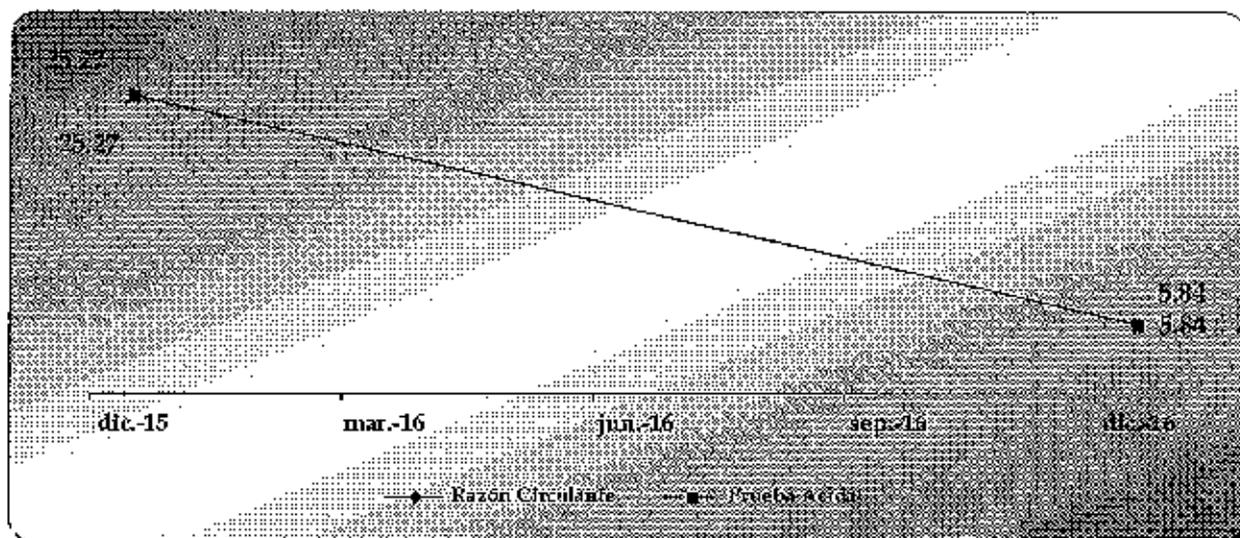
	Diciembre 31,	
	2016	2015
Activos		
Activo corriente:		
Efectivo	239,062	117,735
Inversiones Corrientes	969,123	728,492
Cuentas por Cobrar	14,244	68,106
Impuestos Corrientes	126,348	90,807
Total activo corriente	1,348,777	1,005,140
Propiedad Planta y Equipo	97,159	97,159
	97,159	97,159
	1,445,936	1,102,299
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivo corriente:		
Cuentas por Pagar	180,000	25,559
Beneficios Sociales	8,552	8,409
Obligaciones Fiscales	42,418	5,809
Total pasivo corriente	230,970	39,777
Pasivo no Corriente		
Obligaciones a Largo Plazo	964,794	874,542
Total pasivo no corriente	964,794	874,542
Total Pasivos	1,195,764	914,319
Patrimonio de los Accionistas:		
Capital Social	20,000	20,000
Reserva Legal	2,349	163
Resultados Acumulados	227,823	167,816
Total Patrimonio de los Accionistas:	250,172	187,979
	1,445,936	1,102,299

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

	Año terminado en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ventas	360,479	357,137
Utilidad Bruta en Ventas	360,479	357,137
Gastos Operacionales:		
Gastos Operacionales	(381,475)	(340,823)
Total Gastos de Operación	(381,475)	(340,823)
Utilidad (Pérdida) en Operación	(20,996)	16,314
Otros Ingresos (Gastos)		
Otros Ingresos	55,162	-
Otros Gastos	(317)	-
Total Otros Gastos Neto	54,845	-
Utilidad o Pérdida antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	33,849	16,314
15% Participación Trabajadores	5,077	2,447
Impuesto a la Renta	6,915	3,109
UTILIDAD NETA	21,857	10,758

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

RUBRO	dic-15	dic-16
LIQUIDEZ:		
Coertura de Obligaciones Inmediatas:		
Capital de Trabajo (Activo Corriente-Pasivo Corriente)	965,363.00	1,117,807.00
Razón Circulante (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	25.27	5.84
Prueba Acida (Activo Corriente - Inventarios)/(Pasivo Corriente)	25.27	5.84
Indice de Tesorería (Caja y Bancos + Inversiones Temporales)/(Pasivo Corriente)	21.27	5.23
Financiamiento No Bancario:		
Periodo Promedio de Cobro (Cuentas por Cobrar Clientes)/(Ventas Netas) *360	68.65	14.23
Periodo Promedio de Pago (Cuentas por Pagar Proveedores)/(Costo de Ventas)*360	N/A	N/A
SOLVENCIA:		
Total de Activo / Patrimonio	5.86	5.78
Total de Pasivo / Patrimonio	4.86	4.78



Anexo No. 1

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

INDICADORES DE RENTABILIDAD Y EFICIENCIA

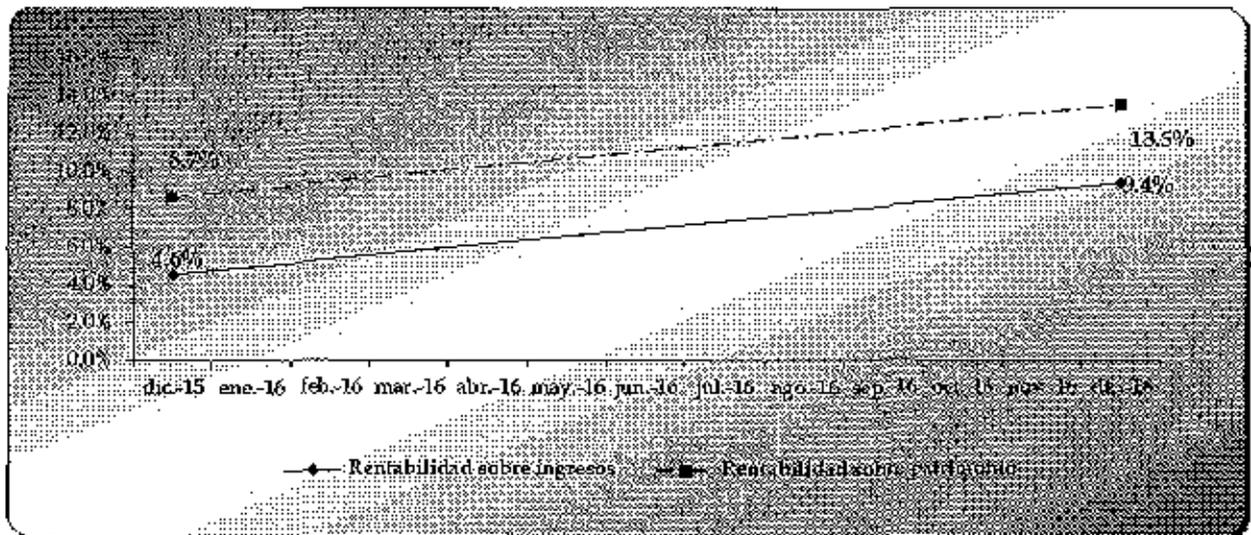
RUBRO	dic-15	dic-16
-------	--------	--------

RENTABILIDAD:

Sobre Ingresos (1) (Utilidad Neta)/(Ingresos)	4.6%	9.4%
Rotación de Activos (2) (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos)/(Total Activos)	0.32	0.29
Apalancamiento (3) (Total Activos) / (Patrimonio)	5.86	5.78
Sobre Patrimonio (1)*(2)*(3) (Utilidad Neta)/(Patrimonio)	8.7%	13.5%

EFICIENCIA:

Ingresos sobre Activos (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos)/(Total de Activo)	0.32	0.29
Ingresos sobre Capital de Trabajo (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos)/(Fondo de Maniobra)	0.37	0.37



Anexo No. 1

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

INDICADORES DE SALUD FINANCIERA

RUBRO	dic-15	dic-16
Z1: $((Utilidad\ antes\ de\ Impuestos + Intereses\ Pagados) / (Total\ de\ Activos)) * 3,3$	0.049	0.077
Z2: $(Ingresos\ Operativos + Ingresos\ No\ Operativos / Total\ de\ Activos) * 1$	0.324	0.287
Z3: $(Valor\ de\ Mercado\ de\ Capital / Total\ de\ Pasivos) * 0,6$	0.129	0.137
Z4: $((Reservas\ Líquidas + Utilidades\ Retenidas) / (Total\ de\ Activo)) * 1,4$	0.000	0.002
Z5: $(Capital\ de\ Trabajo) / (Total\ de\ Activo) * 1,2$	1.051	0.928
Indice de Salud Financiera	1.553	1.432

RIESGO DE QUIEBRA

Probable

Probable

VALOR ECONOMICO AGREGADO:	Probable	Probable
VEA 1: $((Utilidad\ Neta / Patrimonio) - (Costo\ de\ Oportunidad)) * Patrimonio$	8,795	23,842
Valor de Mercado del Capital (VEAI + Patrimonio)	196,775	274,014
Costo de Oportunidad	0.04	0.04

FONDO DE MANIOBRA

965

1,118

