



**INMOBILIARIA SAN
GREGORIO S.A.**

Informe de Comisario
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

CONTENIDO

OPINION

1. Base Legal
2. Antecedentes
3. Contenido
 - a. Control Interno
 - b. Entorno económico
 - c. Indices 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 2018, 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 2018, 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 2018, 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 2018, 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 Gerencia de la Compañía.

Abril, 10 del 2019



Paulina Alemán
AUDITYG CIA LTDA
COMISARIO



1. Base Legal

El Art. 279 de la Ley de Compañías y la resolución No. 92.14.3.0014 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 delega al Gerente la contratación de Comisario y este designa como comisario principal a la compañía AUDITYG CIA. LTDA.

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.

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

b. Entorno Económico

La inflación anual del País en el año 2018 cerró en 0,27%, de acuerdo con el informe emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Mientras que, el indicador de diciembre fue del 0,10%. Los rubros como bienes y servicios, transporte, salud, alojamiento, servicios básicos y bebidas alcohólicas fueron los que más aportaron a la inflación anual. Por su parte, las prendas de vestir y calzado, bebidas no alcohólicas, alimentos y restaurantes y hoteles tuvieron una variación negativa durante el 2018, de acuerdo con este informe.

La Canasta Básica Familiar se ubicó en los USD 715,16 y la Canasta Vital en 499,59, según la investigación del INEC. Las ciudades de Loja, Cuenca y Manta son las más caras del Ecuador. En esas urbes se requieren USD 742,13; 740,54 y 730,49 para adquirir la Canasta Básica, respectivamente. En cambio, las más económicas son Ambato, Machala y Santo Domingo con USD 698,39; 683,35 y 663,35, respectivamente. Esta canasta está compuesta por 75 productos, el ingreso familiar mensual de un hogar tipo fue de USD 720,53, lo cual representa el 100,75% del costo de la CFB.



El PIB creció 1,4% en el 2018 alcanzó los 27.267 millones de dólares, comparado con el año 2017 que fue de 2,4%, este resultado se explica por el favorable desempeño del sector no petrolero, que registró un crecimiento del 1,8%, otro factor que incidió que fue un incremento del 2,3% en el consumo de los hogares gracias a una mayor entrega de crédito destinado a adquirir o comercializar vehículos livianos y, en general, por la compra de bienes y servicios, los sectores más dinámicos fueron la acuicultura y la producción de camarón, con un crecimiento real anual del 10,2 %; el suministro de agua y electricidad con un 7,2 %, el alojamiento y servicios de comida, con un 6,5 %, las importaciones en 3,9%, la construcción creció 1,2%. Pero sin el fuerte estímulo fiscal de 2017, la actividad económica ecuatoriana se desaceleró como consecuencia de una contracción moderada de la producción petrolera.

Asimismo, las reservas internacionales también se vieron afectadas por los menores desembolsos provenientes del financiamiento externo.

El Ecuador siendo el miembro más pequeño de la OPEP (Organización de Países Exportadores de Petróleo), con el crudo como principal producto de exportación y su economía dolarizada, Ecuador enfrenta dificultades en sus áreas a pesar de una serie de medidas de austeridad como la reducción de instituciones públicas, además de la eliminación de subsidios a los combustibles.

El gobierno del presidente Lenin Moreno atribuye los problemas económicos al excesivo endeudamiento de su antecesor.

Para 2019, el país calcula una mejora de 1,43 % del PIB.

A la fecha de emisión de nuestro informe no es posible determinar los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía del Ecuador y las consecuencias, en el caso de que existieran sobre la posición financiera y resultados futuros de operaciones de la Institución. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

Normas Internacionales de Información Financiera

Los presentes estados financieros de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, 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. 92.1.43.0014 de la Superintendencia de Compañías.

Abril, 10 del 2019

Paulina Alemán
AUDITYG CIA. LTDA.
COMISARIO

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresado en US Dólares)

	Año terminado en	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Ventas	40,404	198,567
Utilidad Bruta en Ventas	40,404	198,567
Gastos Operacionales:		
Gastos Operacionales	(112,764)	(113,905)
Total Gastos de Operación	(112,764)	(113,905)
Utilidad (Pérdida) en Operación	(72,360)	84,662
Otros Ingresos (Gastos)		
Otros Ingresos	83,529	51,685
Otros Gastos	(533)	(115,701)
Total Otros Gastos Neto	82,996	(64,016)
Utilidad o Pérdida antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	10,636	20,646
15% Participación Trabajadores	(1,591)	2,797
Impuesto a la Renta	2,146	6,139
UTILIDAD NETA	11,191	29,582

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

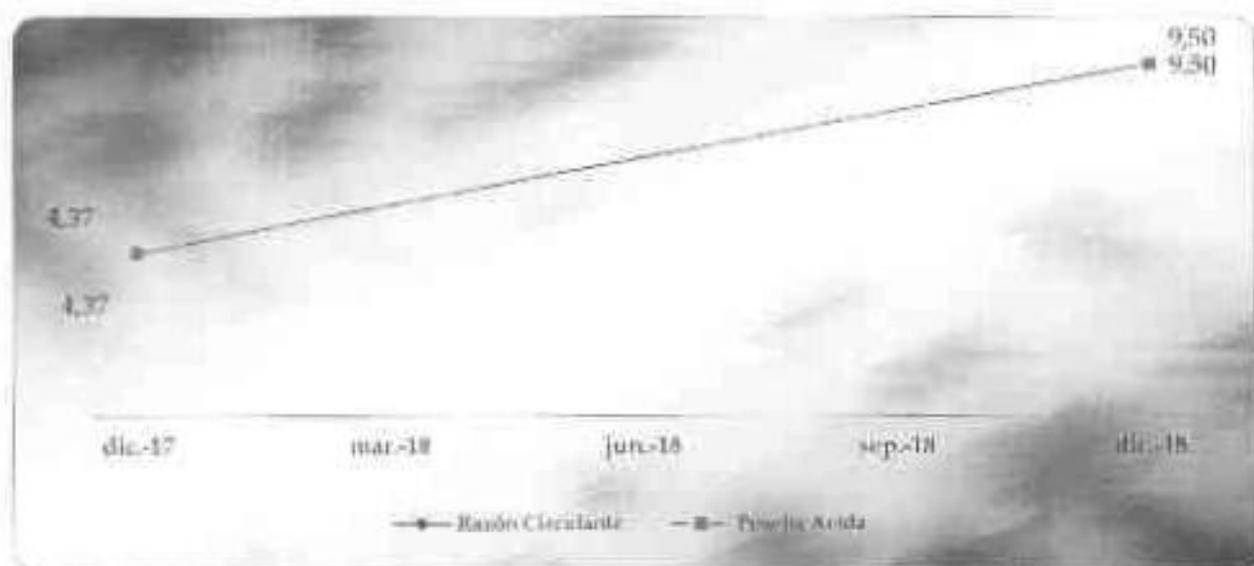
	Diciembre 31,	
	2018	2017
Activos		
Activo corriente:		
Efectivo	138,674	- 218,705
Inversiones Corrientes	1,073,586	1,020,808
Cuentas por Cobrar	12,339	71,549
Ingresos Corrientes	- 49,747	128,325
Total activo corriente	1,274,852	1,061,977
Propiedad Planta y Equipo	97,159	97,159
Total activo no corriente	97,159	97,159
Total activo	1,371,525	1,566,556
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivo corriente:		
Cuentas por Pagar	124,739	590,963
Beneficios Sociales	6,856	10,318
Obligaciones Fiscales	- 2,484	34,911
Total pasivo corriente	129,111	736,192
Pasivo no Corriente		
Obligaciones a Largo Plazo	990,294	990,294
Total pasivo no corriente	990,294	990,294
Total Pasivos	1,124,473	1,326,326
Patrimonio de los Accionistas:		
Capital Social	20,000	20,000
Reserva Legal	4,007	3,329
Resultados Acumulados	223,895	216,910
Total Patrimonio de los Accionistas	247,102	240,230
	1,371,525	1,566,556

Anexo No. 1

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

INDICADORES DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA

RUBRO	dic-17	dic-18
LIQUIDEZ:		
Cobertura de Obligaciones Inmediatas:		
Capital de Trabajo (Activo Corriente-Pasivo Corriente)	1.123.265,00	1.140.217,00
Razon Creciente (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	4,37	9,50
Prueba Acida (Activo Corriente - Inversiones)/Pasivo Corriente)	4,37	9,40
Indice de Tercera (Caja y Bancos + Inversiones Temporales)/Pasivo Corriente)	3,74	9,04
Financiamiento No Bancario:		
Periodo Promedio de Cobro (Cuentas por Cobrar Clientes)/(Ventas Netas) * 360	139,72	110,12
Periodo Promedio de Pago (Cuentas por Pagar Proveedores)/(Costo de Ventas)* 360	N/A	N/A
SOLVENCIA:		
Total de Activo / Patrimonio	6,53	5,55
Total de Pasivo / Patrimonio	5,82	4,53



Anexo No. 1
INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.
INDICADORES DE RENTABILIDAD Y EFICIENCIA

RUBRO	dic-17	dic-18
-------	--------	--------

RENTABILIDAD:

$\text{Sobre Ingresos (1)}$ $(\text{Utilidad Neta})/(\text{Ingresos})$	9,4%	26,3%
$\text{Razonación de Activos (2)}$ $(\text{Ingresos Operativos} + \text{Ingresos No Operativos})/(\text{Total Activos})$	0,28	0,09
$\text{Aplicación sobre (3)}$ $(\text{Total Activos}) / (\text{Patrimonio})$	6,32	5,32
$\text{Sobre Patrimonio (1)*(2)*(3)}$ $(\text{Utilidad Neta})/(\text{Patrimonio})$	7,8%	4,7%

EFICIENCIA:

$\text{Ingresos sobre Activos}$ $(\text{Ingresos Operativos} + \text{Ingresos No Operativos})/(\text{Total de Activos})$	0,16	0,09
$\text{Ingresos sobre Capital de Trabajo}$ $(\text{Ingresos Operativos} + \text{Ingresos No Operativos})/(\text{Fondo de Manejo})$	0,27	0,11

