



**INMOBILIARIA SAN  
GREGORIO S.A.**

---

---

**Informe de Comisario**  
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2019



## 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 2019, 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 2019, 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 2019, 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 2019, 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.

Julio, 16 del 2020

Paulina Alemán  
AUDITYG CIA LTDA  
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 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, acordes 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 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 gerencia, protegen y salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados de la compañía.

#### **b. Entorno Económico**

La Economía del Ecuador decreció un 0,1%, en el 2019, esto debido principalmente a disminución del capital fijo y del consumo del gobierno general en un 3%, y al incremento de las importaciones de bienes y servicios de un 0.3%, con relación a las del 2018, a pesar que las exportaciones en el último trimestre crecieron en un 4.1%, de productos con desempeño positivo tales como petróleo, camarón, pescado y otros productos acuáticos no fueron suficientes para que la economía ecuatoriana presente un saldo positivo. Según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), para el año 2020, se proyecta un crecimiento de la economía ecuatoriana del 0.4%, producto de las mejoras en materia financiera y estabilidad de las cuentas fiscales. El año 2019, cerró con una inflación negativa del -0.07%, según el INEC, se trata de la segunda inflación negativa en lo que va de este gobierno la primera fue en diciembre del 2017, en el intermedio la inflación del año 2018, fue de 0.27%. El mismo organismo plantea que el escenario de América Latina y el Caribe es desalentador por el proceso de desaceleración mundial y la merma de bienes primarios. Los sectores más dinámicos fueron la acuicultura a través de la producción del camarón, pescado los servicios básicos.



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 Organización. 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 2019, 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.

Julio, 16 del 2020

Paulina Alemán  
AUDITYG CIA. LTDA.  
COMISARIO

4

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

	Diciembre 31,	
	2019	2018
<b>Activos</b>		
<b>Activo corriente:</b>		
Efectivo	162,172	138,674
Inversiones Corrientes	1,140,512	1,073,586
Cuentas por Cobrar	10,635	12,359
Impuestos Corrientes	10,874	49,747
<b>Total activo corriente</b>	<b>1,324,193</b>	<b>1,274,366</b>
Propiedad Planta y Equipo	97,159	97,159
<b>Total activo no corriente</b>	<b>97,159</b>	<b>97,159</b>
<b>Total activo</b>	<b>1,421,353</b>	<b>1,371,525</b>
<b>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>		
<b>Pasivo corriente:</b>		
Cuentas por Pagar	124,088	124,789
Beneficios Sociales	4,290	6,856
Obligaciones Fiscales	4,599	2,484
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>132,977</b>	<b>134,129</b>
<b>Pasivo no Corriente</b>		
Obligaciones a Largo Plazo	1,028,983	990,294
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>1,028,983</b>	<b>990,294</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>1,161,960</b>	<b>1,124,423</b>
<b>Patrimonio de los Accionistas:</b>		
Capital Social	20,000	20,000
Reserva Legal	5,236	4,007
Resultados Acumulados	234,157	223,095
<b>Total Patrimonio de los Accionistas:</b>	<b>259,393</b>	<b>247,102</b>
	<b>1,421,353</b>	<b>1,371,525</b>

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

	Año terminado en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Ventas	70,940	40,404
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>	<b>70,940</b>	<b>40,404</b>
<b>Gastos Operacionales:</b>		
Gastos Operacionales	(214,103)	(112,764)
<b>Total Gastos de Operación</b>	<b>(214,103)</b>	<b>(112,764)</b>
<b>Utilidad (Pérdida) en Operación</b>	<b>(143,163)</b>	<b>(72,360)</b>
<b>Otros Ingresos (Gastos)</b>		
Otros Ingresos	161,907	83,520
Otros Gastos	(170)	(551)
<b>Total Otros Gastos Neto</b>	<b>161,737</b>	<b>82,969</b>
<b>Utilidad o Pérdida antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>	<b>18,574</b>	<b>10,609</b>
15% Participación Trabajadores	2,786	1,591
Impuesto a la Renta	3,497	2,146
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>12,291</b>	<b>6,872</b>

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

RUBRO	dic-18	dic-19
-------	--------	--------

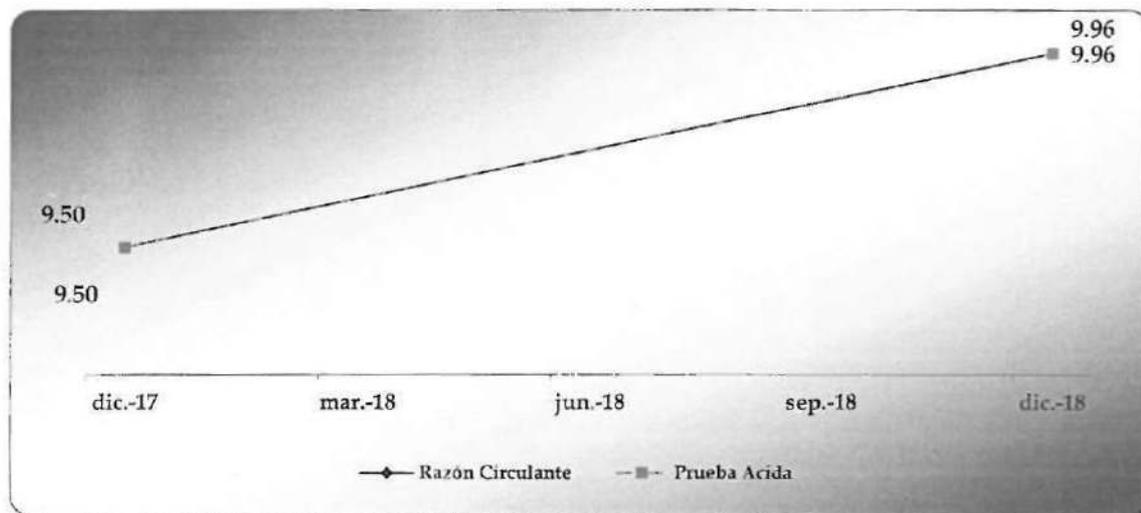
**LIQUIDEZ:**

Cobertura de Obligaciones Inmediatas:		
Capital de Trabajo (Activo Corriente-Pasivo Corriente)	1,140,237.00	1,191,217.00
Razón Circulante (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	9.50	9.96
Prueba Acida (Activo Corriente - Inventarios)/(Pasivo Corriente)	9.50	9.96
Índice de Tesorería (Caja y Bancos + Inversiones Temporales)/(Pasivo Corriente)	9.04	9.80

Financiamiento No Bancario:		
Periodo Promedio de Cobro (Cuentas por Cobrar Clientes)/( Ventas Netas) * 360	110.12	53.97
Periodo Promedio de Pago ((Cuentas por Pagar Proveedores)/(Costo de Ventas))*360	N/A	N/A

**SOLVENCIA:**

Total de Activo / Patrimonio	5.55	5.48
Total de Pasivo / Patrimonio	4.55	4.48



## Anexo No. 1

## INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

## INDICADORES DE RENTABILIDAD Y EFICIENCIA

RUBRO	dic-18	dic-19
-------	--------	--------

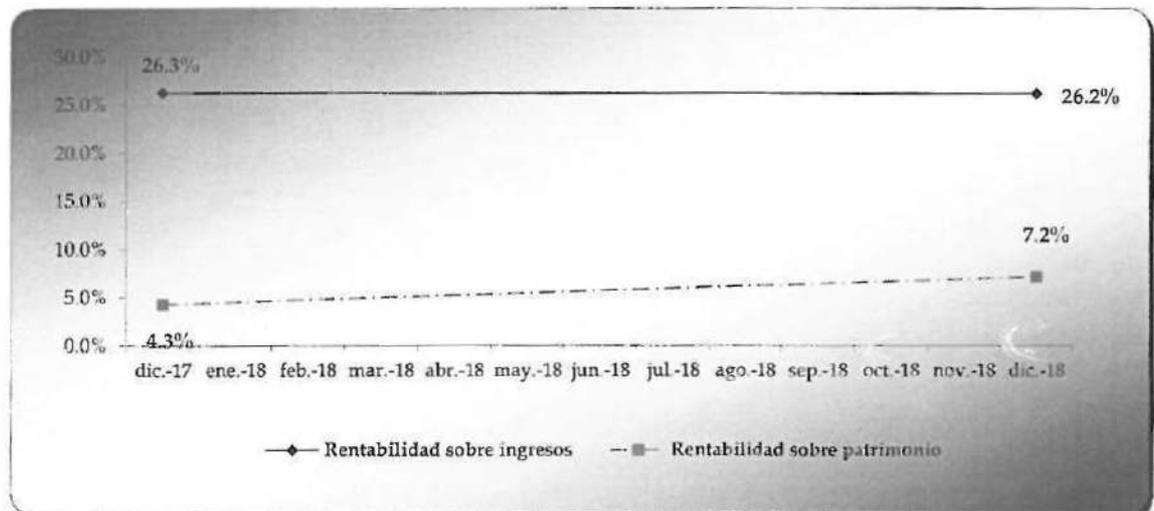
## RENTABILIDAD:

Sobre Ingresos (1) (Utilidad Neta)/(Ingresos)	26.3%	26.2%
Rotación de Activos (2) (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos)/(Total Activos)	0.09	0.16
Apalancamiento (3) (Total Activos) / (Patrimonio)	5.55	5.48
Sobre Patrimonio (1)*(2)*(3) (Utilidad Neta)/(Patrimonio)	4.3%	7.2%

4

## EFICIENCIA:

Ingresos sobre Activos (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos)/(Total de Activo)	0.09	0.16
Ingresos sobre Capital de Trabajo (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos)/(Fondo de Mariobra)	0.11	0.20



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

RUBRO	dic-18	dic-19
Z1: $((\text{Utilidad antes de Impuestos} + \text{Intereses Pagados}) / (\text{Total de Activos})) * 1$	0.026	0.043
Z2: $(\text{Ingresos Operativos} + \text{Ingresos No Operativos}) / \text{Total de Activos} * 1$	0.090	0.164
Z3: $(\text{Valor de Mercado de Capital} / \text{Total de Pasivos}) * 0,6$	0.132	0.138
Z4: $((\text{Reservas Líquidas} + \text{Utilidades Retenidas}) / (\text{Total de Activo})) * 1,4$	0.004	0.005
Z5: $(\text{Capital de Trabajo}) / (\text{Total de Activo}) * 1,2$	0.998	1.006
Indice de Salud Financiera	1.250	1.356

**RIESGO DE QUIEBRA**

Probable

Probable

	Probable	Probable
<b>VALOR ECONOMICO AGREGADO:</b>		
VEA 1: $((\text{Utilidad Neta} / \text{Patrimonio}) - (\text{Costo de Oportunidad})) * \text{Patrimonio}$	725	8,198
Valor de Mercado del Capital (VEA1 + Patrimonio)	247,827	267,591
Costo de Oportunidad	0.04	0.04

**FONDO DE MANIOBRA**

1,140

1,191

