

Quito, 15 de marzo del 2019

## **INFORME DE COMISARIO**

A los señores Accionistas y Junta de Directores de Inmobiliaria los Granados S.A.:

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley Compañías vigente y de los Estatutos de la Empresa, dejando expresa constancia que no me encuentro incurso dentro de alguno de los numerales del Artículo 275 de la Ley de Compañías, tengo a bien presentar a ustedes el Informe y mi opinión sobre la razonabilidad, suficiencia y consistencia de la información, que presenta la Administración a la Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A., por el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018.

Recibí de los administradores la información referente a las operaciones, registros y documentos que estimé necesario analizarlos, así como también el Balance de Situación, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos de Efectivo, los libros sociales y documentos sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, societarias y laborales, cortadas al 31 de diciembre de 2018.

La presentación de los Estados Financieros y sus anexos es responsabilidad de la administración de la Empresa. Mi responsabilidad, como Comisario, es la de revisar y expresar mi opinión sobre los mismos en base a los registros contables, sus documentos de soporte y demás información que respalde el movimiento operativo de la Empresa, que lo consigno en los siguientes términos:

1. La compañía ha dado cumplimiento a normas legales, estatutarias y reglamentarias así como a resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas; la colaboración prestada para el cumplimiento de mis funciones ha sido siempre en los mejores términos.
2. Las cifras presentadas en los estados financieros y sus anexos corresponden a los registros contables que se encuentran debidamente respaldados por la documentación correspondiente, que se mantiene archivada.
3. El sistema de control interno, considerado en su conjunto es adecuado y suficiente para cumplir con los objetivos del mismo y ofrecer a la Administración una seguridad razonable sobre las operaciones y actividades que se desarrollan y que permiten la preparación y presentación adecuada de los estados financieros, de conformidad con las normas contables vigentes.
4. Los libros de actas y expedientes de Juntas Generales de Accionistas y Directorio, así como los libros sociales se llevan y se conservan de acuerdo con las disposiciones establecidas por la Ley. El listado de accionistas está actualizado, con la información que dispone la Compañía, al 31 de diciembre de 2018.
5. La situación financiera de la compañía al 31 de diciembre del 2018, se presenta acorde con sus operaciones normales.

Los resultados integrales del presente año presentaron una utilidad neta de USD 5 mil vs. USD 18 mil del año 2017. La utilidad ha disminuido en USD 13 mil frente al año anterior. El siguiente es un resumen de las principales variaciones en los resultados:

- Los Ingresos por alquiler de bienes inmuebles, se han mantenido en las mismas cifras que el año 2017, acorde al canon del Contrato de Arrendamiento vigente.
- Los gastos administrativos se han incrementado en un 17,87% (USD 16 mil) con respecto al año 2017, principalmente en la partida de servicios contables, auditorías e impuestos corrientes.

El índice corriente presenta una relación de 5.5 de activos para cubrir las obligaciones de corto plazo. El nivel total de endeudamiento es del 0,10 % del total de activos. Estos índices financieros indican el manejo económico de la Compañía, el cual se presenta muy sólido.

6. La Compañía al 31 de diciembre del año 2018, no mantiene empleados en relación de dependencia y por tal motivo no calcula 15% de participación para trabajadores. De esto deriva que no tenga registros de Jubilación y Desahucio cuya normativa tiene impactos importantes en las Empresas Ecuatorianas a partir del año 2018 en adelante.

7. La Compañía al 31 de diciembre del año 2018, mantiene en sus Activos un valor importante en crédito tributario de renta por USD 40 mil, rubro que puede ser utilizado para cubrir el pago de impuesto a la renta.

En mi opinión, los referidos estados financieros se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones y los flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con políticas y prácticas establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías, las cuales en sus aspectos importantes están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Cordialmente,



CPA- Ing. Jorge Llumiquinga Cumbal  
C.I. 1709530123  
COMISARIO