

INFORME DE COMISARIO

15 de junio del 2020

A los Accionistas de

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A INMOGRA.

1. He revisado los estados financieros de INMOGRA S.A. que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La Administración de INMOGRA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias; así como de evaluar la capacidad de negocio en marcha y aplicar los principios contables respectivos.
3. Mi responsabilidad se limita a expresar una opinión sobre estos estados financieros, basado en mi revisión. Mi revisión fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas o relevantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, se toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los

estados financieros; y, si existen o no dudas significativas sobre la capacidad para continuar como empresa en marcha.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar una opinión de auditoría.

4. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOGRA S.A. al 31 de diciembre del 2019, y los resultados integrales, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las NIIF.
5. He dado cumplimiento, como parte integrante de mi revisión de los referidos estados financieros, a lo establecido en el Art. 279 de la Ley de Compañías, la Resolución No. 14 de la Superintendencia de Compañías y, de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, a continuación informo:
 - a) Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros de contabilidad de la compañía.
 - b) El examen de los estados financieros incluyó el estudio y evaluación de la estructura de control interno de la Compañía efectuado con el alcance previsto en las Normas Internacionales de Auditoría a exámenes de estados financieros.
 - c) En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias o de las resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de los administradores de la Compañía.

El cumplimiento de las normas legales, laborales, tributarias, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son de responsabilidad de la administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

6. Los ingresos realizados de la Compañía en el año 2019 corresponden a la facturación por servicios de alquiler de bienes inmuebles, que se mantienen registrado como propiedades de inversión, únicamente a la Compañía Procesadora Nacional de Alimentos C.A. PRONACA, parte relacionada mismos que constituyen el ingreso operacional conforme el objeto social.
7. La Compañía ha suscrito cinco contratos de arrendamiento que tienen un plazo de 5 años contados a partir del 01 de enero del 2018, el cual se renovará automáticamente por un año más y así sucesivamente si ninguna de las partes

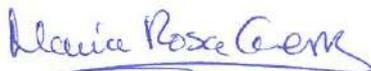
manifiesta su voluntad de darlo por terminado. Además, se ha pactado que el valor de renta será actualizado con la variación que sufra el índice de precios al consumidor en cada año que se cumpla de vigencia de cada contrato.

Los terrenos arrendados a Compañía Procesadora Nacional de Alimentos C.A. PRONACA son los siguientes:

Detalle	Ubicación	Extensión Terreno
Granja Avícola Yaruquí	Parroquia Yaruquí	20.000 m ² ocupando un área de 1.200 m ²
Granja de Pollonas	Parroquia Puenbo	94.200 m ² ocupando un área de 5.700 m ²
Granja Huevos de Oro	Parroquia Puenbo	92.000 m ² ocupando un área de 10.900 m ²
Granja La Esperanza	Parroquia El Quinche	250.000 m ² ocupando un área de 13.004,02 m ²
Granja Avícola del Valle	Parroquia Puenbo	182.000 m ² ocupando un área de 7.000 m ²

8. La Compañía mantiene propiedades de inversión (terrenos) por US\$11,925,600 medidas según el modelo del costo. La Compañía no ha revelado el valor razonable de dichas propiedades, conforme requerimiento establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 40.
9. La Compañía desde el año 2017 mantiene registrados aportes para futuras capitalizaciones por US\$213,000. A la fecha de emisión de este informe, se encuentran pendientes los trámites correspondientes para el aumento de capital.
10. Este informe de comisario es de uso exclusivo de los Accionistas y de la Administración de la Compañía y ha sido preparado para cumplir con las disposiciones legales vigentes. Por lo tanto, no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas y organismos.

Muy atentamente,



María Rosa Guerra
Contador Público Autorizado
Registro No. 21646
Comisario

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVO		
Corriente		
Efectivo y equivalentes al efectivo	30,559	25,932
Activos por impuestos corrientes	<u>45,821</u>	<u>40,708</u>
Total Activo Corriente	76,380	66,640
No Corriente		
Propiedades de Inversion	<u>11,925,600</u>	<u>11,925,600</u>
Total Activo No Corriente	11,925,600	11,925,600
TOTAL ACTIVO	<u>12,001,980</u>	<u>11,992,240</u>
PASIVO		
Corriente		
Cuentas y Documentos por Pagar (Proveedores)	902	12,103
Otras Obligaciones Corrientes (Obligaciones)	<u>360</u>	<u>60</u>
Total Pasivo Corriente	1,262	12,163
TOTAL PASIVO	<u>1,262</u>	<u>12,163</u>
PATRIMONIO		
Capital	11,868,940	11,868,940
Aportes para futura capitalización	213,000	213,000
Reserva legal	1	1
Resultados acumulados	(101,864)	(107,225)
Resultado del ejercicio	<u>20,641</u>	<u>5,361</u>
TOTAL PATRIMONIO	12,000,718	11,980,077
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>12,001,980</u>	<u>11,992,240</u>

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos operacionales	167,265	167,265
Gastos administrativos	<u>(138,918)</u>	<u>(105,268)</u>
Utilidad operacional	28,347	61,997
Otros ingresos	3	2,620
Gastos financieros	<u>(6)</u>	<u>(31)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	28,345	64,586
Impuesto a la renta corriente	(7,704)	(59,225)
Utilidad del ejercicio	<u><u>20,641</u></u>	<u><u>5,361</u></u>