

INFORME DE COMISARIA A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA CREDITERRENOS C.A.

Correspondiente al Ejercicio Fiscal 2019

1. Antecedentes.

En cumplimiento a la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC.SG.DRS.G.11.02 en el Artículo 3, literal c del literal a.2, tengo a bien presentar a ustedes el correspondiente informe de Comisario correspondiente al ejercicio económico al 31 de diciembre del 2019. Los Estados Financieros son responsabilidad de la administración de la compañía; mis atribuciones, obligaciones, prohibiciones y responsabilidad están indicadas en el Artículo 279, 280 y 281 de la Ley de Compañías.

El examen fue efectuado de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Estos principios requieren que el examen sea diseñado y realizado para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo con el propósito de que la revisión establezca una confianza en los procedimientos de contabilidad y en el sistema de control interno y que los saldos estén reflejados a valor razonable o de realización.

2. Aspectos Básicos.

En función de la revisión realizada, a continuación se presentan los siguientes comentarios:

2.1. La Administración de la Compañía ha respetado las Normas Legales, Estatutarias y Reglamentarias así como las Resoluciones del Directorio dando cumplimiento en lo pertinente a lo que establece el Artículo 263 y 440 de la Ley de Compañías.

Para lo cual constaté que la correspondencia, libros de Acta de Junta General, Talonarios de Acciones, así como los Comprobantes y registros de contabilidad, se llevan y conservan de acuerdo con las disposiciones legales.

- 2.2.** La suscrita Comisaria ha recibido toda la colaboración de la Gerencia General y de los Ejecutivos para desarrollar sus funciones durante el ejercicio económico objeto de este informe.
- 2.3.** En mi opinión, la correspondencia, los Libros de Actas de Juntas General de Directorio, Libros de Acciones y Accionistas, Comprobantes de Egreso, Diarios mensuales, Facturas y demás documentos legales, así como los bienes de la Compañía, están debidamente protegidos física y comercialmente, mediante sistemas de control, seguridad y pólizas de seguros.
- 2.4.** La Administración ha dado cumplimiento a lo señalado en el Artículo 291 de la Ley de Compañías y procedió por solicitud del suscrito, a remitir la siguiente información, correspondiente a los meses de septiembre y diciembre del año 2019:
- a) Balances de Comprobación.
 - b) Estados de Cuentas Bancarios con la correspondiente conciliación.
 - c) Mayores contables de las cuentas de Disponibilidades, Compras, Ventas y Gastos, además de los arqueos de caja que la Compañía ha efectuado durante el año.
- 2.5.** De la evaluación del control interno implantado por los Administradores de la Compañía, se aprecia que los procedimientos son adecuados y permiten tener un grado razonable de seguridad.
- 2.6.** Las transacciones comerciales y productivas (construcción de bienes inmuebles), han sido efectuadas y registradas con claridad y puntualidad.
- 2.7.** No existen diferencias que ameriten ningún comentario entre las cifras presentadas en los Estados Financieros, contra los registros de contabilidad básicos: mayores, auxiliares y libros diarios.
- 2.8.** En calidad de Comisaria, mi opinión es que los Estados Financieros examinados presentan razonablemente la situación financiera de la COMPAÑÍA CREDITERRENOS C.A., al 31 de diciembre del 2019, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

3. Estados Financieros.

En base a la revisión practicada a los Estados Financieros de la compañía, se evidencia que los mismos son razonables y no tienen exposiciones erróneas o cambios en las políticas contables, reflejando la realidad de la empresa.

3.1. Estado de Situación Financiera

El estado financiero demuestra claramente un logro considerable de los objetivos de la compañía al culminar las obras de la primera etapa contemplada en la Torre “A” del conjunto residencial denominado como “Portal del Valle”, lo que cristalizó su comercialización.

En lo referente al aspecto económico, los estados financieros aportan una información fiable para la toma de decisiones, termómetro de control interno y tranquilidad para los accionistas e inversores.

ACTIVO	NOTA	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE		VARIACIÓN	
		AÑO 2019	AÑO 2018	US\$	%
CORRIENTE		489,994.74	766,481.38	-276,486.64	-36.07%
EFFECTIVO YEQUIVALENTES AL EFFECTIVO	A	683.38	24,378.15	-23,694.77	-97.20%
Caja General		200.00	500.00	-300.00	-60.00%
Banco Pichincha - Cta.3190197304		483.38	23,878.15	-23,394.77	-97.98%
INVENTARIOS	B	487,700.18	741,400.24	-253,700.06	-34.22%
Portal del Valle - Torre "A"		661,154.52	460,324.82	200,829.70	30.38%
Portal del Valle - Torre "B"		560,405.98	281,075.42	279,330.56	49.84%
Transferencia de Inventario para la Venta		-733,860.32	0.00	-733,860.32	100.00%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	C	1,611.18	702.99	908.19	129.19%
Retenciones de Impuesto a la Renta - Ejercicios Anteriores		702.99	0.00	702.99	100.00%
Retenciones de Impuesto a la Renta - Ejercicios Actual		908.19	702.99	205.20	22.59%
TOTAL ACTIVO		489,994.74	766,481.38	-276,486.64	-36.07%

La disminución en el Activo se origina principalmente la transferencia del inventario al costo de venta por la comercialización de los inmuebles vendidos.

PASIVO	NOTA	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE		VARIACIÓN	
		AÑO 2019	AÑO 2018	US\$	%
CORRIENTE		438,843.35	501,622.75	-62,779.40	-12.52%
<i>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</i>	<i>D</i>	<i>438,843.35</i>	<i>501,622.75</i>	<i>-62,779.40</i>	<i>-12.52%</i>
Retenciones por pagar al SRI		276.98	139.14	137.84	49.77%
Anticipos de Clientes por Liquidar		438,566.37	501,483.61	-62,917.24	-12.55%
NO CORRIENTE		43,720.71	279,993.00	-236,272.29	-84.39%
<i>CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS</i>	<i>E</i>	<i>43,720.71</i>	<i>279,993.00</i>	<i>-236,272.29</i>	<i>-84.39%</i>
Cuentas por pagar Accionistas		43,720.71	279,993.00	-236,272.29	-84.39%
TOTAL PASIVO		482,564.06	781,615.75	-299,051.69	-38.26%

Con la venta de los bienes inmuebles, la compañía pudo cancelar a los accionistas que financiaron el proyecto de construcción, así también como liquidar parte de los anticipos recibidos por los adjudicados a las viviendas.

PATRIMONIO	NOTA	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE		VARIACIÓN	
		AÑO 2019	AÑO 2018	US\$	%
Capital Suscrito y/o Asignado		800.00	800.00	0.00	0.00%
Reserva Legal		0.00	0.00	0.00	0.00%
Resultados Acumulados		6,630.68	-15,934.37	22,565.05	0.00%
PATRIMONIO NETO		7,430.68	-15,134.37	22,565.05	-149.10%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		489,994.74	766,481.38	-276,486.64	-36.07%

En la liquidación del financiamiento a los accionistas, se acordó cubrir una pérdida de años anteriores por US \$15,934.37 y como resultado del presente ejercicio se obtuvo una utilidad de US \$6,630.68.

Notas al Estado de Situación Financiera:

GRUPO DE CUENTA Y SALDO:	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO			683.38	A
CUENTA CONTABLE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN/OBSERVACIÓN		AÑO 2019	
Caja General		Saldo contable en caja al 31 de diciembre de 2019		200.00	
Banco Pichincha - Cta.3190197304		Corresponde al saldo bancario conciliado al 31 de diciembre de 2019		483.38	

GRUPO DE CUENTA Y SALDO:	INVENTARIOS			487,700.18	B
CUENTA CONTABLE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN/OBSERVACIÓN		AÑO 2019	
Portal del Valle - Torre "A"		Corresponde al costo de construcción incurrido en el proyecto hasta el momento de su liquidación y venta		661,154.52	
Portal del Valle - Torre "B"		Corresponde al costo de construcción incurrido en el proyecto hasta el 31 de diciembre de 2019. Este proyecto aún se encuentra en ejecución.		560,405.98	
Transferencia de Inventario para la Venta		Corresponde al valor enviado al costo de venta por la transferencia del dominio, entrega de llave o venta de los inmuebles de la Torre "A" y partede la Torre "B"		-733,860.32	

GRUPO DE CUENTA Y SALDO:	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		1,611.18	C
CUENTA CONTABLE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN/OBSERVACIÓN	AÑO 2019	
Retenciones de Impuesto a la Renta - Ejercicios Anteriores	110502001	El saldo corresponde al Crédito Tributario que no se alcanzó a liquidar en el ejercicio económico 2018.	702.99	
Retenciones de Impuesto a la Renta - Ejercicios Actual	110502002	Este Crédito Tributario es por las retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta, que se recibió durante el presente año 2019	908.19	

GRUPO DE CUENTA Y SALDO:	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		438,843.35	D
CUENTA CONTABLE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN/OBSERVACIÓN	AÑO 2019	
Retenciones por pagar al SRI	210701999	Saldo pendiente de pagar en la declaración correspondiente de dic/2019 a realizarse hasta el 22/ene/2020	276.98	
Anticipos de Clientes por Liquidar	211001001	Valores recibidos como anticipos para la construcción y terminación de obras en curso correspondiente a la Torre "B"	438,566.37	

GRUPO DE CUENTA Y SALDO:	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS		43,720.71	E
CUENTA CONTABLE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN/OBSERVACIÓN	AÑO 2019	
Cuentas por pagar Accionistas	220401001	Saldo por cancelar a los accionistas por el financiamiento para la construcción del proyecto habitacional "Portal del Valle"	43,720.71	

GRUPO DE CUENTA Y SALDO:	PATRIMONIO NETO		7,430.68	F
CUENTA CONTABLE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN/OBSERVACIÓN	AÑO 2019	
Capital Suscrito y/o Asignado	310101001	Capital Social Suscrito ante el ente regulador	800.00	
Resultados Acumulados	370101001	Utilidad del presente ejercicio económico 2019	6,630.68	

3.2. Estado de Resultados Integrales

Debido a la naturaleza de la inversión en construcción, este año se procede a realizar las ventas de los inmuebles, por lo tanto, es el primer año desde el arranque del proyecto en el que la compañía presenta ingresos y una utilidad del ejercicio que asciende a US \$6,630.68.

		SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE		VARIACIÓN	
Cuentas	NOTA	AÑO 2019	AÑO 2018	US\$	%
INGRESOS					
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	1	740,491.00	0.00	740,491.00	0.00%
Ventas - Portal del Valle - Torre "A"		667,140.70	0.00	667,140.70	100.00%
Ventas - Portal del Valle - Torre "B"		73,350.30	0.00	73,350.30	100.00%
COSTOS					
INVENTARIO INICIAL		0.00	0.00	0.00	0.00%
(+) COMPRAS		0.00	0.00	0.00	0.00%
(-) INVENTARIO FINAL		0.00	0.00	0.00	0.00%
(=) COSTO DE VENTA		0.00	0.00	0.00	0.00%
MANO DE OBRA DIRECTA		0.00	0.00	0.00	0.00%
OTROS GASTOS DE PRODUCCIÓN		0.00	0.00	0.00	0.00%
Transferencia de inventario al Costo de Venta		733,860.32	0.00	733,860.32	0.00%
TOTAL COSTO DE PRODUCCIÓN	2	733,860.32	0.00	733,860.32	0.00%
UTILIDAD BRUTA EN PRODUCCIÓN		6,630.68	0.00	6,630.68	0.00%
GASTOS					
GASTOS OPERACIONALES		0.00	0.00	0.00	0.00%
UTILIDAD BRUTA OPERACIONAL		6,630.68	0.00	6,630.68	0.00%

Adicionalmente se presentaron ingresos no operacionales, los mismos que fueron liquidados por su mismo valor, por lo que no tuvo afectación a los resultados de la compañía.

OTROS NO OPERACIONALES					
INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS NO OPERACIONALES	3	650.00	0.00	0.00	0.00%
Otros ingresos gravados		650.00	0.00	0.00	0.00%
GASTOS FINANCIEROS Y OTROS NO OPERACIONALES	4	650.00	0.00	0.00	0.00%
Otros gastos no operacionales		650.00	0.00	0.00	0.00%
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA					
15% DE PARTICIPACIÓN A LOS TRABAJADORES		0.00	0.00	0.00	0.00%
25% DE IMPUESTO A LA RENTA		1,657.67	0.00	1,657.67	0.00%
TOTAL DE PARTICIPACIÓN E IMPUESTOS		1,657.67	0.00	1,657.67	0.00%
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		4,973.01	0.00	4,973.01	0.00%
RESERVA LEGAL					
10% DE RESERVA LEGAL		400.00	0.00	400.00	0.00%
UTILIDAD A DISTRIBUIRSE		4,573.01	0.00	4,573.01	0.00%

La utilidad neta a distribuir a los accionistas una vez realizada la provisión para el pago del impuesto a la renta y la reserva legal, queda establecida en US \$4,573.01

Notas al Estado de Resultados Integrales:

GRUPO DE CUENTA Y SALDO:	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		740,491.00	1
CUENTA CONTABLE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN/OBSERVACIÓN	AÑO 2019	
Ventas - Portal del Valle - Torre "A"	410101001	Corresponde a la diferencia entre el valor facturado a cuenta de los accionistas, menos las facturas que éstos han otorgado a la compañía	667,140.70	
Ventas - Portal del Valle - Torre "B"	410101002	Corresponde a los valores facturados por concepto de Gastos Administrativos a los accionistas que hacen uso de las facturas de la operadora	73,350.30	

GRUPO DE CUENTA Y SALDO:	TOTAL COSTO DE PRODUCCIÓN		733,860.32	2
CUENTA CONTABLE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN/OBSERVACIÓN	AÑO 2019	
Transferencia de inventario al Costo de Venta	510120	Transferencia del inventario al costo de venta por los bienes inmuebles vendidos	733,860.32	

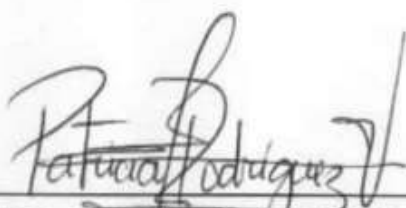
GRUPO DE CUENTA Y SALDO:	INGRESOS FINANCIEROS Y OTROS NO OPERACIONALES		650.00	3
CUENTA CONTABLE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN/OBSERVACIÓN	AÑO 2019	
Otros ingresos gravados	430501001	Corresponde al valor facturado por reposición de servicios	650.00	

GRUPO DE CUENTA Y SALDO:	GASTOS FINANCIEROS Y OTROS NO OPERACIONALES		650.00	4
CUENTA CONTABLE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN/OBSERVACIÓN	AÑO 2019	
Otros gastos no operacionales	520402001	Devolución del valor facturado por reposición de servicios	650.00	

4. Conclusión.

En mi opinión la situación de la COMPAÑÍA CREDITERRENOS C.A. al 31 de diciembre del 2019, en su conjunto presenta razonablemente todos los aspectos relevantes en lo societario y económico; obteniendo así una certeza razonable de que los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo estableciendo confianza en los procedimientos de contabilidad y en el sistema de control interno.

Quito, julio 20 del 2020.



CPA. ING. PATRICIA RODRÍGUEZ VAQUE
C.I. No. 091951203-8
COMISARIA PRINCIPAL