

**INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.  
INFORME DE COMISARIO**

---

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**INFORME DE COMISARIO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE  
INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.**

**EJERCICIO ECONÓMICO 2016**

**1. ANTECEDENTES**

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Art. 279, ordinal cuarto de la Ley de Compañías codificada mediante publicaciones en los registros oficiales No. 312 y 326 del 5 y 25 de noviembre de 1999, respectivamente, en mi calidad de Comisario de INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., me permito presentar a los señores Accionistas el siguiente informe sobre los Estados Financieros de INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., cortados al 31 de diciembre de 2016.

**2. OBJETIVOS**

- Establecer la razonabilidad de los Estados Financieros, sobre la base de la revisión y análisis de los registros contables, con la aplicación de pruebas y procedimientos que se derivan de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, cuando las necesidades así lo determinen.
- Orientar la gestión empresarial hacia la consecución de resultados satisfactorios, que tengan como soporte a corto y mediano plazo, con miras a enfrentar el futuro en un marco de competencia.
- Estimular a la Administración para alcanzar las metas y objetivos, enmarcados en los aspectos jurídicos, en la eficiencia y en la calidad total al servicio del cliente, considerándolo como factor primordial en el desarrollo de la Empresa.
- Opinar sobre los procedimientos de control interno y recomendar acciones correctivas y ajustes para mejorarlo, en busca de la eficiencia administrativa.

No constituye objeto del presente informe la identificación de faltantes, ni la formulación de soluciones que podrían afectar los resultados del balance; tampoco tiene como finalidad la extinción de responsabilidades de los administradores de la Empresa por las operaciones y transacciones financieras realizadas durante el ejercicio económico, de acuerdo con lo que establece el Art. 265 de la Ley de Compañías Codificada.

### 3. CONSTITUCIÓN Y CAPITAL SOCIAL

La compañía INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Décimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, el 23 de junio de 2004 e inscrita el 01 de febrero de 2005, en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 341 Tomo 136.

Su objetivo principal es la de prestar servicios en toda la rama inmobiliaria.

Con fecha 08 de abril de 2016, la empresa procedió a realizar el aumento de capital, quedando la estructura del capital de la Compañía:

Al 31 de Diciembre del 2016

Accionista	Número de Acciones	%	Capital Suscrito al 31/12/2016
Schwarzkopf Peisach Tommy Carlos Camilo	20.790	99%	20.790,00
Schwarzkopf Tello Joseph Samuel	210	1%	210,00
Total	21.000	100%	21.000,00

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

### 4. MEMORIA DEL ADMINISTRADOR

De acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías en el Art. 263, numeral 4; el Administrador de INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., pone en conocimiento el Informe de la Gerencia General correspondiente al periodo 2016.

## 5. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A los Accionistas y Miembros de la Junta Directiva de  
INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.

1. He examinado el balance general de INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo y las respectivas notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha.
2. Mi examen fue practicado de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento; y por consiguiente, incluyó aquellas pruebas de los libros, documentos de contabilidad, expedientes de clientes, arqueos de valores, confirmaciones y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias. En el desempeño de mi función cumplí las obligaciones determinadas por el artículo 279 de la Ley de Compañías.
3. Revisé las resoluciones adoptadas por las Juntas de Accionistas y Directorio de INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A. y en mi opinión considero que la Administración ha dado fiel cumplimiento de las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias; así como las resoluciones respectivas.
4. Los procedimientos de control interno cumplen los requerimientos de un apropiado sistema contable – administrativo que permiten a la Administración controlar oportunamente su gestión empresarial.
5. En cuanto a los estados financieros, sus cifras guardan relación total con las registradas en los libros de contabilidad de la compañía.
6. La empresa presenta pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más reservas; situación por la cual la empresa se encuentra en causal de disolución de acuerdo a la Ley de Compañías.
7. En mi opinión, excepto por el efecto del numeral 6, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., al 31 de diciembre del 2016, el resultado de su operación integral, de cambios en el patrimonio, sus flujos de efectivo y las notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para PYMES.



Econ/Rafael Villalencio  
CC. 102369053  
Comisario principal  
31/de marzo de 2017

## 6. CONTROL INTERNO

En base a la evaluación de los procesos de control interno, en forma general se puede concluir que estos son adecuados y permiten salvaguardar los bienes de la Empresa y confiabilidad en los registros contables.

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del 2016, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

En concordancia con la opinión formulada en párrafos anteriores, corresponde a la Junta General de Accionistas la aprobación de los Estados Financieros por el ejercicio económico del 2016.

## 7. COMUNICACIÓN DE RESULTADOS

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros de 2016, se limitan a verificar el cumplimiento de los requerimientos legales y a comentar las deficiencias, en el caso de existir, se señalarían en el presente informe.

### **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b>(Dólares) 31/12/16</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>	
Caja y Equivalente de Efectivo	38,240.20
Compañías Relacionadas	1,591,208.70
Anticipos	13,781.45
Impuestos anticipados	<u>15,626.23</u>
<b>Total Activo Corriente:</b>	<b><u>1,658,856.58</u></b>
<b>ACTIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b><u>3,485,760.78</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>5,144,617.36</u></b>

### **PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

<b>PASIVO CORRIENTE:</b>	
Compañías relacionadas	111,435.74
Otras Cuentas por Pagar	<u>906.21</u>
<b>Total Pasivo Corriente:</b>	<b><u>112,341.95</u></b>

<b>PASIVOS A LARGO PLAZO</b>	<b><u>5.033,650.05</u></b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>5,145,992.00</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LO ACCIONISTAS:</u></b>	
Capital Suscrito	21,000.00
Pérdidas acumuladas	-18,897.27
Pérdida del ejercicio	-3,477.37
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b><u>-1,374.64</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u>5,144,617.36</u></b>

**INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.  
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<b>(Dólares)</b>
	<b>31/12/16</b>
<b>INGRESOS:</b>	
Ventas netas	0.00
Otros Ingresos Operacionales	<u>5,704.10</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>5,704.10</u></b>
<b>GASTOS:</b>	
Gastos de administración	<u>9,181.47</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>9,181.47</u></b>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>-3,477.37</b>

A la fecha del presente informe 31 de marzo de 2016, no se ha presentado la Declaración de Renta 2016, siendo la fecha de vencimiento 16 de abril de 2017 para cumplir con la obligación tributaria.