

INFORME DE COMISARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

**A los Señores accionistas de
Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A.**

En cumplimiento de la nominación como Comisario Principal que me hiciera la Junta General de Socios de Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A., y lo dispuesto en el Artículo 321 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 del 13 de octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías referente a las obligaciones de los Comisarios, presento a ustedes el informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información preparada por la Administración de Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A., en relación con la marcha de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2018.

He obtenido de los administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y registros que juzgue necesario investigar. Así mismo, he revisado el balance general de Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A., al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integral, y de patrimonio por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales procedo a rendir este informe:

1. ASPECTOS SOCIETARIOS

Los administradores han cumplido con las disposiciones y resoluciones que se han tomado en las distintas Juntas que se han llevado a cabo.

Los libros de actas de Junta General y actas de Directorio se llevan de acuerdo a procedimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías.

Según confirmación proporcionada por la Administración de la Compañía, he podido conocer que a la fecha no existen juicios penales, laborales o civiles planteados en contra de Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A. No he conocido de otras denuncias que se hubieren presentado en contra de la Gerencia o Administradores de la Compañía.

2. JUNTAS GENERALES Y SESIONES DE DIRECTORIO

Durante el período que he desempeñado el cargo de Comisario de la Compañía no he convocado a juntas generales de socios, por no haberse cumplido ninguno de los casos determinados en la Ley de Compañías (Artículos 212, 236 inciso 3 y 266)

Durante el ejercicio económico 2018 que me he desempeñado como Comisario de la Compañía no se ha solicitado a los Administradores que hagan constar en el orden del día, algún punto que fuere conveniente tratarse, debido a que esta solicitud debe hacérsela previamente a la convocatoria a la junta general; hasta la fecha no han existido tales convocatorias, en virtud de que las juntas generales han sido únicamente de carácter ordinarias y universales.

Durante el período que me he desempeñado como Comisario de la Compañía no he asistido a las juntas generales por no haber sido especial e individualmente convocado; por cuanto las juntas generales fueron de carácter universal y no es necesario, según lo disponen los Artículos 242 y 247, numeral 6 de la Ley de Compañías.

Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A. - Informe de Comisario

No se ha propuesto la remoción de los Administradores de la Compañía, en virtud de que, de la información y documentación analizada, no se desprende irregularidad alguna que pudiera haber dado lugar a tal remoción.

3. CONTROL INTERNO

El sistema de control interno contable de Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A. tomado en conjunto, fue suficiente para cumplir con los objetivos del mismo que son proveer a la Gerencia de una seguridad razonable pero no absoluta, de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por disposiciones o usos no autorizados y de que las operaciones se ejecutan de acuerdo con autorizaciones de la Gerencia y se registran correctamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

- a. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- b. **Inversiones** - Las inversiones se realizan con la finalidad de obtener rentabilidad de los valores por medio de intereses o mediante dividendos, estas inversiones se lleva a cabo con el fin de asegurarle un rendimiento mayor y que en el futuro genere beneficios.
- c. **Impuestos** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(En U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto, participación laboral	98.056	66.995
(-) Dividendos exentos y efectos por método de	(111.096)	(78.986)
(-) 15% Participación de trabajadores	-	-
(+) Gastos no deducibles	5.000	6.750
Pérdida sujeta a amortización	8.040	5.240
(=) Utilidad base tributaria	-	-
(-) Retenciones en la Fuente que le Realizaron en el	14.175	-
(-) Crédito Tributario de Años Anteriores	-	-
(=) Saldo a favor	14.175	-

Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A. - Informe de Comisario

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2018.

Declaración impuesto a la renta año 2018 - A la fecha de este informe, se efectuó la declaración del Impuesto a la Renta del ejercicio económico 2018, la Administración en los plazos previstos en la normativa tributaria.

Tasa de impuesto a la renta - Tarifa del impuesto a la renta para las sociedades pueden ser del 22%, 25%, 28%, mixta o reducida, de acuerdo con la composición societaria de la sociedad al 31 de Diciembre de 2018.

22%: Micro y pequeñas empresas (1.000.000,00 de ingresos) y exportadores habituales.

25%: Medianas y grandes empresas (más de 1.000.000,00 de ingresos).

28%: Pagaran el 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o régimen de menor imposición con una participación directa o indirecta, igual o superior al 50% del capital del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

- d. Reconocimiento de ingresos - La Compañía reconoce como ingresos ordinarios aquellos que son generados por el giro operacional del negocio una vez que se haya transferido al comprador los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de los bienes y servicios. Se registra al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar menos cualquier descuento que se otorgue a los clientes.
- e. Costos y gastos - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Patrimonio de los accionistas

Capital Social - El capital social autorizado consiste de U.S 2.100,00 de acciones de US\$10,00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Al 31 de diciembre del 2018, el patrimonio de los accionistas es el siguiente:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(En U.S. dólares)	
Capital	21.000	21.000
Reservas	10.500	10.500
Utilidades retenidas- distribuibles	(21.261)	(22.375)
Resultados del ejercicio	265.898	1.428
	_____	_____
Total	<u>276.137</u>	<u>53</u>

Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables, éstos son confiables y han sido elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

5. ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS

a. Liquidez

Activo Corriente/ Pasivo Corriente

$$\text{\$ } 1.103.729 / \text{\$ } 721.280 = \text{\$ } 1,53$$

Significa que por cada dólar que la Compañía debe tiene US\$ 1,53 dólares, para cubrir sus obligaciones en el corto plazo, sin tener que recurrir a sus demás activos. Este resultado es favorable e indica que existe una mediana solvencia económica.

b. Solvencia

Endeudamiento del Activo

Pasivo Total / Activo Total

$$\text{\$ } 7.673.603 / \text{\$ } 7.949.740 = \text{\$ } 0,97$$

Este índice determina el nivel de autonomía financiera que la Compañía tiene con sus acreedores. Por cada dólar que tiene de activo la Compañía, US\$ 0,97 dólares, son de terceras personas proveedores, trabajadores, entre otros. El resultado traduce una mediana independencia frente a obligaciones con terceros.

c.- Endeudamiento patrimonial

Pasivo Total / Patrimonio

$$\text{\$ } 7.673.603 / \text{\$ } 276.137 = \text{\$ } 27,79$$

Este índice mide el grado de compromiso del Patrimonio para con los acreedores de la compañía, la razón financiera nos indica el origen de los fondos que está utilizando la compañía, en este caso son recursos propios.

d.- Índice de gestión

Rotación de Ventas

Ventas / Activo Total

$$\text{\$ } 303.927 / \text{\$ } 7.949.740 = \text{\$ } 0,04$$

Este índice señala la eficiencia en la utilización del Activo. Indica el número de veces que en un determinado nivel de ventas se utiliza de los Activos. Por cada dólar que tiene la compañía en sus activos tiene un ingreso de US\$ 0,04 dólares.

e.- Gastos

Gastos Administrativos y de Ventas / Ventas

\$ 27.474 / \$ 303.927 = \$ **0,09**

Este índice refleja el valor gastado por cada dólar vendido. En el caso de la compañía indica que por cada dólar que obtiene de ingreso gasta US\$ 0,09 dólares.

En mi opinión, basado en mi revisión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A. al 31 de diciembre de 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Este informe de Comisario es exclusivo para información de los Accionistas y Administradores de Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A. así como para la Superintendencia de Compañías del Ecuador, debido a que los procedimientos antes citados no constituyen ni una auditoría, ni una revisión hechas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, por lo tanto no expresamos ninguna opinión de auditoría y no puede ser utilizado para otro propósito.

Dejo expresa constancia por la colaboración de los Administradores de la Compañía que fueron requeridos para la entrega de la información que juzgué necesaria revisar, lo cual ha hecho posible el mejor desempeño de mis funciones.

Es todo cuanto puede informar luego de haber concluido con el trabajo encomendado.

Marzo 29, 2019



Ing. CPA Clara Criollo