

**INFORME DEL COMISARIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA QUE PRESENTA A LA JUNTA  
GENERAL DE ACCIONES POR EL EJERCIO ECONOMICO 2017**

Señores Accionistas  
INMOBILIARIA LOBUI INMOLOB S.A.  
Ciudad

Por el presente, y en cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias de la Ley de Compañías, en calidad de Comisario Principal de la Empresa, tengo a bien presentar a vuestra consideración el siguiente informe:

**1.- ANTECEDENTES**

La compañía se adquirió mediante escritura como una sociedad anónima, bajo la denominación de INMOBILIARIA LOBUI INMOLOB SA. su actividad compras, venta, administración y explotación de bienes inmuebles.

El capital suscrito y pagado de la compañía es de 900 acciones ordinarias y nominativas de US\$1,00 cada una, dividido de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	VALOR
Aguirre Salas Alejandro	10.00
Salas Villareal Ana María	890.00

**2.- CUMPLIMIENTO DE DESPOSICIONES LEGALES, ESTATUTARIAS Y RESOLUCION DE LA JUNTA GENERAL.**

La administración ha observado las normas legales, así como las resoluciones de la Junta de Accionistas y del Directorio de la Compañía las cuales han sido cumplidas por la Administración y por los funcionarios encargados.

Los libros sociales de la Compañía, Actas de Juntas Generales y del Directorio, cumplen con las disposiciones de la Ley de Compañías.

**3.- PROCEDIMIENTOS DE CONTRO INTERNO DE LA COMPAÑÍA**

Los procedimientos de control interno implementados por la Compañía son adecuados y permiten a la Administración tener un grado razonable de confiabilidad en todas las transacciones, para la presentación de los Estados Financieros.

Los comprobantes, documentos y registros contables se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

#### 4.- OPINION RESPECTO AL ART.321 (279) DE LA LEY DE COMPAÑÍAS

De acuerdo a políticas internas de contratación de personal, la Administración de la Compañía no tiene la obligación de presentar garantías de responsabilidad o confiabilidad para el desempeño de sus funciones, por políticas internas la Compañía no registra en su nómina personal en relación de dependencia.

La administración entregó periódicamente para mi análisis los balances de comprobación, los mismos que fueron examinados, y no se encontró situaciones que ameriten sean observadas.

#### 5.- OPINION A LAS CIFRAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

En mi opinión tanto el Balance General, como el Estado de Pérdidas y Ganancias con corte al 31 de diciembre del 2017 han sido elaborados y emitidos con el apego a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, por lo tanto reflejan en forma razonable, tanto la situación financiera, como las operaciones efectuadas en el ejercicio analizado.

#### 5.- ASPECTOS FINANCIEROS

##### 5.1 ACTIVOS

El activo total de la compañía es de \$226.062,73.

El activo corriente de la Compañía está representado la cuenta crédito tributario Retenciones en la Fuente \$4.962,05 y representa el 2.19% del total de los activos.

- El activo **Fijo** representa el 97.81% del total de activos, está constituido por:

ACTIVOS FIJO	VALOR
Terrenos	198,464.40
Edificios	58,381.39
Depreciación acumulada	-35,745.11
<b>ACTIVOS FIJO</b>	<b>221,100.68</b>



## 5.2 PASIVO

Durante el Ejercicio Económico 2017; el pasivo de la empresa fue de US\$67.060.32.

El Pasivo Corriente constituye el 100% del total de pasivo, y está constituido por:

Pasivo Corriente	Valor
Cuentas por pagar accionistas	66,130.74
Otra cuenta por pagar	929.58
Total Pasivo Corriente	67,060.32

## 5.3 PATRIMONIO

El capital social suscrito y pagado es de US\$900,00, aporte para futuras capitalizaciones \$142.217.83, utilidad del ejercicio de US\$1.888.02, utilidades acumuladas US\$ 28.153.42, pérdidas acumuladas \$(14.999,56), reserva legal por \$ 842.70 lo que genera un patrimonio neto de US\$159.002.41

## 6.- OPERACIONES DEL PERIODO

En el año 2017. Los ingresos operaciones de INMOBILIARIA LOBJI INMOLOB S.A. por servicios de actividad compras, venta, administración y explotación de bienes inmuebles fueron de US\$ 5.563.61, el valor de los gastos administrativos es de US\$ 3.675.59 que corresponde el 66.06% del ingreso total, generando una Utilidad US\$1.888.02.

Adicionalmente, es importante señalar que de acuerdo a disposiciones expresas de la Superintendencia de Compañías, si las pérdidas de la compañía superan el 50% del capital suscrito, se considera como una causa para la disolución anticipada de la Compañía, por tal razón se recomienda considerar estas disposiciones y de ser necesario se proceda a capitalizar la compañía con la inyección de capitales frescos. Por el análisis expuesto se evidencia que los estados financieros elaborados por la Compañía exponen razonabilidad tanto la posición financiera al 31 de diciembre del 2017, como las operaciones realizadas.

Para finalizar, debe expresar mi agradecimiento a la Administración que me permitió realizar este informe, además por la confianza depositada en mi persona.

Atentamente



Cecilia Natalia Yanez  
COMISARIO PRINCIPAL  
RUC 1709422412