

INFORME DE COMISARIO

1. En mi calidad de Comisario de **INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.** y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la Ley de Compañías, así como de las resoluciones que se adopten de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", es mi compromiso presentar el Informe de revisión de los Registros Contables y documentos del Ejercicio Económico 2.016.

- Los Libros de Actas de la Junta General y Directorio, así como los Registros Contables y análogos, se llevan de conformidad a los Normas Legales pertinentes. La convocatoria a Junta General de Accionistas ha sido realizado de conformidad a las disposiciones vigentes.

2. POLÍTICAS CONTABLES.

- Los Estados Financieros se hallan preparados en U.S. dólares.
- Las Políticas Contables de la Compañía, son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
- Las cifras presentadas mediante los Estados Financieros, son iguales a los Registros Contables, de conformidad a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

3. El desempeño de mis funciones de Comisario de **INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.**, es confirmar el cumplimiento de lo establecido por la Ley de Compañías en su artículo 279, el mismo que prevé revisiones de los Estados Financieros, Registros Contables de la misma, entre otros.

- Referente a la Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 Noviembre de 2.010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de Diciembre de 2.010, que tiene una clara definición sobre la aplicación de las NIIF. según la clase de Entidades, se ha dado curso de acuerdo al cronograma de aplicación respectiva, así como de los Reglamentos sujetos al control y vigilancia del Organismo respectivo.
- En cuanto al Sistema de Control Interno, se dispone de una lógica seguridad en la protección de Activos y análogos, contra la pérdida o disposición no autorizada, la confiabilidad de los Registros Contables en vigencia, permite la elaboración de los Estados Financieros y anexos, así como la existencia de elementos para identificar los mismos y definir las responsabilidades, caso de haber.
- Las cifras y más información presentadas en los Estados Financieros, corresponden a las asentadas en los Registros Contables, con relación al Ejercicio Económico, que pongo a consideración al cierre de las mismas, al 31 de Diciembre de 2.016.


Amsv.

INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A.		
4. BALANCE DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.016		
TOTAL ACTIVO	995.087,51	
TOTAL PASIVO		278.241,87
TOTAL PATRIMONIO		716.845,64
	995.087,51	995.087,51
5 INGRESOS OPERACIONALES		
ARRIENDO BIENES INMUEBLES	120.090,52	
INTERESES FINANCIEROS	3.165,63	123.256,15
GASTOS VENTA Y ADMINISTRACION		
HONORARIOS PROFESIONALES	1.011,11	
SEGUROS Y REASEGUROS	4.571,14	
AGUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	16.546,98	
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	11.333,03	
DEPRECIACION DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	14.215,92	
OTROS GASTOS	36.894,73	-84.572,91
UTILIDAD EJERCICIO	\$	38.683,24
		
Angel Medardo Silva V.		
Reg. C.P.A. 3120		
Quito, 23 de Marzo de 2.017		

6. ACTIVO, \$ 995.087.51, con los siguientes rubros:

CORRIENTE

- CAJA
- BANCOS LOCALES
- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR
- ANTICIPO PROVEEDORES
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- -DEPRECIACION ACUMULADA
- PROPIEDADES DE INVERSION (NIC 40)

PASIVO, \$ 278.241.87, con las cuentas:

CORRIENTE

- OBLIGACIONES
- IMPUESTOS FISCALES POR PAGAR
- IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO

DIFERIDO

- OTROS PASIVOS
- CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS
- FLORENCIO HOLDINGS PT5 LIMITED CXP

PATRIMONIO \$ 716.845.64, que define:

- CAPITAL SUSCRITO ASIGNADO PAGADO
- RESERVA LEGAL
- RESULTADOS POR ADOPCION NIIF PRIMERA VEZ
- PERDIDAS ACUMULADAS
- UTILIDAD EJERCICIO CORRIENTE
- UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES
- UTILIDADES ACUMULADAS NO DISTRIBUIDAS
- PERDIDA EJERCICIO ECONOMICO 2.008

7. MEDIANTE VARIOS INDICADORES FINANCIEROS, ME PERMITO EN TÉRMINOS RELATIVOS, DEFINIR LO SIGUIENTE:

a) INDICE DE LIQUIDEZ AMPLIADA

ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE = \$ 67.94

De acuerdo al nivel de Recursos Líquidos, se señala que se dispone el valor antes indicado, por cada dólar del Pasivo Exigible


Amsv.

b). RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL

ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL = \$ 3.57

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

c). SOLVENCIA PATRIMONIAL

PATRIMONIO / TOTAL ACTIVO = 72.00%

Define la proporción de participación, que tiene los fondos propios, debe llegar a un **40%**, con relación al ACTIVO TOTAL

d). NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL. = 28.00%

Mide el Nivel de Endeudamiento, asumido por la Empresa, en relación al total de los recursos, recibidos de los Proveedores y otras obligaciones

8. En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.016, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, en todos los aspectos materiales y la posición Financiera, así como la gestión Administrativa y eficiencia Gerencial de INMOBILIARIA DELLKLEIN S.A., al 31 de Diciembre de 2.016.

9. Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa para su **Control Interno**, considero que la información Financiera es confiable.

Marzo, 23 de 2.017


Ángel Medardo Silva Villena
REG. C.P.A. 3120
COMISARIO

INFORME DE COMISARIO

1. En mi calidad de Comisario de **INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.** y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la Ley de Compañías, así como de las resoluciones que se adopten de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", es mi compromiso presentar el Informe de revisión de los Registros Contables y documentos del Ejercicio Económico 2.016.

- Los Libros de Actas de la Junta General y Directorio, así como los Registros Contables y análogos, se llevan de conformidad a los Normas Legales pertinentes. La convocatoria a Junta General de Accionistas, ha sido realizado de acuerdo a las disposiciones en vigencia.

2. POLÍTICAS CONTABLES.

- Los Estados Financieros se hallan preparados en U.S. dólares.
- Las Políticas Contables de la Compañía, son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores y autorizada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
- Las cifras presentadas mediante los Estados Financieros, son iguales a los Registros Contables, de conformidad a los Principios o Normas de Información Financiera, Generalmente Aceptados.

3. El desempeño de mis funciones de Comisario de **INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.** es confirmar el cumplimiento de lo establecido por la Ley de Compañías en su artículo 279, el mismo que prevé revisiones de los Estados Financieros, Registros Contables y afines, entre otros.

- Referente a la Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 Noviembre de 2.010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de Diciembre de 2.010, que tiene una clara definición sobre la aplicación de las NIIF. según la clase de Entidades, se ha dado curso de acuerdo al cronograma de aplicación respectiva, así como de los Reglamentos sujetos al control y vigilancia del Organismo respectivo.
- En cuanto al Sistema de Control Interno, se dispone de una lógica seguridad en la protección de Activos y análogos, contra la **pérdida** o disposición no autorizada, la confiabilidad de los Registros Contables en vigencia, permite la elaboración de los Estados Financieros y anexos, así como la existencia de elementos para identificar los mismos y definir las responsabilidades, caso de haber.
- Las cifras y más información presentadas en los Estados Financieros, corresponden a los Registros Contables, con relación al Ejercicio Económico, que pongo a consideración las siguientes cifras al cierre del mismo, al 31 de Diciembre de 2.016.

INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.		
4. BALANCE GENERAL, 31 DICIEMBRE 2.016		
TOTAL ACTIVO	5.051.828,34	
TOTAL PASIVO		65.144,57
TOTAL PATRIMONIO		4.986.684,27
	5.051.828,34	5.051.828,84
5. BALANCE DE RESULTADOS		
INGRESOS		
ARRIENDOS DE INMUEBLES	547.983,14	
ASESORAMIENTO INMOBILIARIO	649,04	
INGRESOS OPERACIONALES	44.592,99	593.225,17
GASTOS OPERACIONALES		
SERVICIOS BASICOS	40.629,52	
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	101.195,14	
GASTOS FINANCIEROS	37.372,61	
GASTOS NO DEDUCIBLES	22.432,18	
GASTO POR IMPUESTOS A LA RENTA CORRIENTE	101.020,18	-302.649,63
UTILIDAD EJERCICIO	\$	290.575,54
		
Angel Medardo Silva Villena		
REG. C.P.A. 3120		
Quito, 23 de Marzo de 2.017		

6. ACTIVO, \$ 5'051.828.84, con las siguientes cuentas

CORRIENTE

- CAJA GENERAL
- BANCO PICHINCHA
- INVERSION BANCO PICHINCHA

EXIGIBLE

- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES
- ANTICIPO A PROVEEDORES
- URBANIZADORA NACIONES UNIDAS
- INTERESES POR COBRAR BCO. PIUCHINCHA
- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES PROVISIONES
- GASTOS ANTICIPADOS
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO

FIJO

- EQUIPOS DE COMPUTO
- DEPRECIACION ACUMULADA EQUIPO DE COMPUTO
- PROPIEDADES DE INVERSION INMUEBLES
- PROPIEDADES DE INVERSION INMUEBLES (TERRENOS)
- DEPRECIACION ACUMULADA ADOPCION NIIF

PASIVO, \$ 65.144.57, que corresponde a :

CORRIENTE

- IMPUESTOS POR PAGAR
- IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO
- IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO

DIIFERIDOS

- ARRIENDOS DIFERIDOS

7. PATRIMONIO, \$ 4'986.684.27, con las cuentas

- CAPITAL SOCIAL
- CAPITAL PAGADO
- RESERVAS
- RESULTADOS AÑOS ANTERIORES
- PERDIDA AÑO 2.010 EXCELTEX
- UTILIDADES AÑOS ANTERIORES EXCELTEX
- PERDIDAS AÑOS ANTERIORES EXCELTEX
- UTILIDADES ACUMULADA AÑOS ANTERIORES
- UTILIDAD AÑO 2.013, 2.014 Y IMGGM
- UTILIDAD EJERCICIO EN CURSO
- UTILIDADES RETENIDAS ADOPCION NIF

MEDIANTE VARIOS INDICADORES FINANCIEROS, ME PERMITO EN TERMINOS RELATIVOS, DEFINIR LO SIGUIENTE:

a. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL

$$\text{ACTIVO TOTAL : PASIVO TOTAL} = \$ 77.54$$

Indica cuantos dólares disponemos, por cada dólar de pago.

b. INDICE DE RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL

$$\text{UTILIDAD : TOTAL ACTIVO} = 5.70\%$$

Se define un Rendimiento del porcentaje antes indicado

c. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

$$\text{PASIVO TOTAL : ACTIVO TOTAL} = 1.20\%$$

Este Indicador establece el porcentaje de participación de los Acreedores de la Empresa.

d. SOLVENCIA PATRIMONIAL

$$\text{PATRIMONIO : TOTAL ACTIVO} = 96.80\%$$

Señala en que proporción tiene participación los fondos propios con relación al Activo Total, debe llegar a un 40%

- 8.** En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.016, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, en todos los aspectos materiales y la posición Financiera, así como la gestión Administrativa y Gerencial de **INMOBILIARIA GARCIA MORENO S.A.**
- 9.** Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos, que aplica la Empresa para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable.

Marzo 23 2.017


Angel Medardo Silva Villena
REG. C.P.A 3120
COMISARIO