

Quito, 20 de Noviembre de 2016

## INFORME DEL COMISARIO

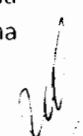
Atención.

A los Señores Accionistas de Innovación Inmobiliaria INMOSEIRI S.A.

En estricto cumplimiento a la nominación como Comisario realizado por la Junta General de Accionistas y en base a las disposiciones del artículo 274 de la Ley de Compañías y la Resolución Nro. 92.1.4.3.0014 de septiembre de 1992 emitida por la Superintendencia de Compañías sobre las obligaciones de los comisarios, presento a continuación mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la administración, en relación con la marcha de la compañía que corresponde al periodo fiscal que terminó el 31 de diciembre de 2015.

Se obtuvo de la administración de la compañía toda la información sobre las operaciones, documentación y registros que se consideró necesarios analizar para revisar la realidad económica y financiera de INMOSEIRI S.A. al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, patrimonio de los accionistas y flujos de caja por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales se procede a remitir este informe:

- 1.- En mi opinión la compañía INMOSEIRI ha dado cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reglamentarias que rigen a la operación de la compañía, así como de las Juntas Generales de Accionistas y el ente regulador.
- 2.- Se ha revisado el libro de actas de las Juntas Generales de Accionistas, el libro de accionistas y acciones, los mismos que se cumplen con las disposiciones de los artículos 246, 187 y 189 de la Ley de Compañías vigente. Los expedientes de las Juntas Generales de Accionistas, se conservan de acuerdo con la Ley, así como también el listado de asistentes debidamente legalizado.
- 3.- La metodología y sistema de control interno contable de INMOSEIRI ha sido satisfactorio y suficiente para cumplir con los objetivos del mismo que son proveer a la Gerencia de 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 a las Normas Internacionales de Información Financiera.
- 4.- Las políticas contables establecidas por la compañía se encuentran en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las cuales son establecidas por el International Accounting Standards Board (IASB). Dichas políticas requieren que se realicen ciertas estimaciones y supuestos inherentes a la operación de la Compañía, con el objeto de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que confirman los estados financieros de la compañía. Tales informaciones estuvieron basadas en la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros.



**Bases de Presentación.-** A continuación se presentan las principales prácticas contables adoptadas de por la compañía en la preparación de sus estados financieros, de acuerdo a lo requerido en la NIIF 1.

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

**Responsabilidad de la Información.-** La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de las referidas normas internacionales.

**Base de medición.-** Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos. Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América que es la moneda en curso legal en el Ecuador y la moneda funcional de presentación de la compañía.

#### **RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Efectivo y Equivalente de Efectivo.-** Incluye caja, certificados de depósitos a plazo y depósitos mantenidos en cuentas corrientes, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**Valuación de Inventarios.-** Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable. Son valuados al costo promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado, menos todos los gastos de terminación y los gastos necesarios para la venta.

**Valuación de Propiedad Planta y Equipo.-** Propiedades al costo revaluado, maquinaria, equipos de oficina, muebles y enseres, equipos de computación y vehículos al costo de adquisición, se deprecia con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada como es 10 años para la maquinaria, equipos de oficina, muebles y enseres, 3 años para equipos de computación y 5 años para unidades de transporte.

**Medición al momento del Reconocimiento.-** Las partidas de propiedad planta y equipo se medirán inicialmente al costo, el costo de una maquinaria comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de la maquinaria.

**Medición posterior del Reconocimiento.-** Después del reconocimiento inicial, propiedad planta y equipos son registradas al costo menos la depreciación y cualquier valor por deterioro.

**Valuación propiedades de inversión.-** Las propiedades de inversión se encuentran valuadas a valor razonable, considerado como costo atribuido.

**Propiedades de Inversión.-** Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas plusvalía o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta.

**Inversiones en Acciones.-** Se registran a su valor nominal, constituye acciones que mantiene la compañía en el Hospital de los Valles.

**Reconocimiento de los Ingresos.-** Los ingresos son calculados y registrados a valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía desee otorgar.

**Venta de Bienes.-** Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios significativos, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción.

**Prestación de Servicios.-** Los ingresos por servicios, neto de descuentos concedidos son reconocidos en el estado de resultados integrales en el periodo en que se presta el servicio, lo cual sucede generalmente al momento de la emisión de la factura.

**Costos y Gastos.-** Los costos y gastos se registran al costo histórico. Dichos costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha que se haya en que se hayan realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

**Obligaciones por beneficios definidos.-** Se registran en resultados del ejercicio, en base a los correspondientes cálculos matemáticos actuariales, efectuados por un profesional independiente.

**Deterioro del valor de los activos.-** Al final del ejercicio fiscal, la compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado, si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, la compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperables es el valor razonable de un activo menos los costos de venta o el valor de uso, el que se mayor.

**Estado de Flujos de Efectivo.-** El estado de flujos de efectivo considera los movimientos del efectivo, realizado en cada ejercicio fiscal, determinado mediante el método directo, para lo cual se aplican los siguientes criterios.

**Flujo de Efectivo de Entradas y Salidas.-** El efectivo mantenido en caja, certificaciones de depósitos y depósitos en cuentas corrientes, de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones de su valor.

**Flujo de efectivo en actividades de Operación.-** Constituyen la fuente principal de ingresos y desembolsos de efectivo, relacionados con la explotación de las actividades propias des giro del negocio, así como también de otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.

**Flujo de efectivo en actividades de Inversión.-** Constituyen adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y tras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Flujo de efectivo en actividades de Financiamiento.-** Relacionadas con aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

**Impuestos.-** El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**Impuestos Corrientes.-** El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad contable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que so serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

**Impuestos Diferidos.-** Los impuestos diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en le resultados, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera el resultado, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**Activos Financieros.-** Todos los activos financieros se reconocen y se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra venta de una activo financiero y son medido inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos a valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.

La compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales y cuentas por cobrar clientes, la administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas Por Cobrar.-** Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, se clasifican en activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro.

**Pasivos Financieros.-** Los pasivos financieros se clasifican en pasivo a corto y largo plazo a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado.

**Baja de un Pasivo Financiero.-** La compañía da de baja como política contable un pasivo si y solo si expiran, cancelan o con la obligación detallada.

#### **NOTAS IMPORTANTES A SER CONSIDERADAS**

Mediante Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008, publicada en el Registro Oficial No. 521, fechado Junio 12 del 2015 y Resolución No. SCV.DSC.14.009 de junio 30 de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, emitidas por la Superintendencia de Compañías, relacionadas con las Normas de Prevención de Lavado de Activos, en la revisión efectuada la empresa no dio cumplimiento a lo establecido en esta resolución.



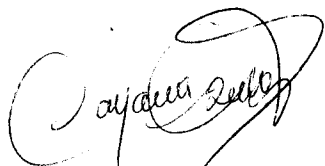
Durante el año 2015 la empresa se ha sido sujeta de una Intervención por parte de la Superintendencia de Compañías, misma que se encuentra aún en proceso hasta la emisión del presente informe, se puede observar en los Estados Financieros que dicha Intervención ha afectado significativamente en la situación financiera de la empresa y que ha desencadenado en la falta de cumplimiento de pagos de sus obligaciones.

Existe dentro de las Cuentas por Cobrar una deficiente provisión, dadas las condiciones actuales, se debe realizar un mayor análisis de la incobrabilidad y aumentar dicha provisión, con relación al inventario existe en los Estados Financieros un valor por el Proyecto Ninallacta mismo que se encuentra en demanda judicial y que según los asesores legales existe una alta probabilidad de que los resultados no sean favorables, lo que impactaría a los Estados Financieros, se recomienda una provisión de igual manera.

#### **OPINION FINAL DEL COMISARIO**

1.- En mi opinión, los estados financieros antes referidos, presentan la situación financiera en todos los aspectos significativos, de Innovación Inmobiliario INMOSEIRI S.A. al 31 de diciembre de 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, con excepción del déficit de provisión en Cuentas por Cobrar e Inventarios señalados anteriormente.

2.- Conforme lo dispuesto en el artículo 279 de la Ley de Compañías, durante el año 2015 he visitado a la compañía Innovación Inmobiliario INMOSEIRI S.A. con el propósito de revisar su información financiera, contable y societaria, llegando a la conclusión final que no han existido eventos de carácter importante, que constituyan inobservancia a lo establecido en el mencionado artículo de la ley de Compañías, que deban ser revelados en el presente informe, con excepción de la actual Intervención por parte de la Superintendencia de Compañías.



**Lcdo. Dayana del Pilar Brito Aragón**  
**Comisario Principal**  
**CPA Licencia 17-03760**