

INFORME DEL COMISARIO

Quito, 2 de abril del 2016

A los Accionistas de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.:**

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No.92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías, referente a las obligaciones de los Comisarios, en mi calidad de Comisario Principal de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, presento mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la Administración, en relación con la situación financiera y resultado de operaciones de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros.

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, así como por el diseño, implementación, y mantenimiento de controles internos relevantes que permitan presentar estados financieros razonables y libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Comisario Principal.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basada en la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.

Ing. Andrés Giovanni Estupiñán Álvarez CPA.

Av. 12 de Octubre N24-739 y Av. Colon, Edificio Torre Boreal Torre A, Piso 12 Oficina 1210

Telf: 3826-906/3826918 Quito Ecuador

Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría, incluyendo en consecuencia, pruebas selectivas de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros; adecuada aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, evaluación del control interno de la compañía y otros procedimientos de revisión considerados necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Para este propósito, he obtenido de los administradores, información de las operaciones, registros contables y documentación sustentatoria de las transacciones revisadas sobre bases selectivas. Adicionalmente, he revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; así como los libros sociales de la compañía y, entre ellos, las actas de Juntas de Accionistas y Directorio. Considero que los resultados de la revisión proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

Opinión sobre cumplimiento.

En mi opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA NOVASIERRA 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.

Los procedimientos de control interno implementados por la administración son adecuados y contribuyen a gestionar información financiera confiable, promoviendo el manejo financiero y administrativo eficiente de sus recursos. Adicionalmente, los administradores han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; y los libros sociales de la compañía están adecuadamente manejados.

Informe sobre cumplimiento a Ley Laboral.

En cumplimiento a lo dispuesto en la primera disposición general de la Ley 2006-48 reformativa al Código de Trabajo, informo que durante el ejercicio 2015, la compañía no mantuvo trabajadores contratados bajo el sistema de intermediación laboral con empresas que cuentan con la autorización requerida por la Ley para prestar ese tipo de servicios.

Informe sobre cumplimiento a Ley de Compañías.

Es importante señalar que en mi calidad de comisario principal de la compañía, he dado cumplimiento con todas las disposiciones constantes en el Art. 279 de la Ley de Compañías.

A continuación se realiza un análisis de los principales Índices Financieros, que le son relativos:

1.- ÍNDICE DE SOLIDEZ

Este índice permite conocer la situación de consistencia o seguridad financiera y la solidez de sus operaciones, en relación con la participación que tienen los acreedores en el activo.

ÍNDICE	2015	2014
$IS = \frac{TOTAL\ ACTIVO}{TOTAL\ PASIVO}$	$IS = \frac{2'821.462,79}{2'516.670,90}$	$IS = \frac{2'058.933,80}{1'761.243,24}$
TOTAL	$IS = 1,12$	$IS = 1,17$

Esta proporción indica que por cada dólar de participación de los acreedores en el activo, la compañía tuvo para el 2015 US \$ 1,12; en tanto que para el 2014 fue de US \$ 1,17.

2.- ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO

Este índice muestra la participación que tienen los acreedores o terceros en la empresa.

ÍNDICE	2015	2014
$IE = \frac{TOTAL PASIVO}{TOTAL ACTIVO}$	$IE = \frac{2'516.670,90}{2'821.462,79}$	$IE = \frac{1'761.243,24}{2'058.933,80}$
TOTAL	IE = 89.19%	IE = 85.54%

En el 2015 el 89.19% del Activo Total es de terceros. En el 2014 la relación fue de 85.54%.

3.- INDICE PATRIMONIAL

Nos indica el porcentaje que los accionistas tienen sobre los Activos Totales de la empresa.

ÍNDICE	2015	2014
$IP = \frac{PATRIMONIO}{TOTAL ACTIVO}$	$IP = \frac{304.791,89}{2'821.462,79}$	$IP = \frac{297.690,56}{2'058.933,80}$
TOTAL	IP = 10.80%	IP = 14.46%

Los accionistas en el año 2015, son propietarios del 10.80% de los Activos Totales, en tanto que en el 2014 fueron del 14.46%.

4.- ÍNDICE DE UTILIDAD LIQUIDA/PATRIMONIO

Representa la utilidad obtenida por los accionistas en relación al patrimonio de la empresa.

ÍNDICE	2015	2014
$IUP = \frac{UTIL. ANTES PART.}{PATRIMONIO}$	$IUP = \frac{19.942,32}{304.791,89}$	$IUP = \frac{99.767,76}{297.690,56}$
TOTAL	$IUP = 6.54\%$	$IUP = 33.51\%$

La relación en el año 2015 es del 6.54%, mientras que en el 2014 fue del 33.51%.

5.- ÍNDICE DE UTILIDAD NETA/PATRIMONIO

Nos indica el porcentaje que representa la utilidad obtenida, luego de participación trabajadores e impuesto a la renta en relación al patrimonio total.

ÍNDICE	2015	2014
$IUNP = \frac{UTIL. NETA}{PATRIMONIO}$	$IUNP = \frac{759,33}{304.791,89}$	$IUNP = \frac{59.777,47}{297.690,56}$
TOTAL	$IUNP = 0.25\%$	$IUNP = 20.08\%$

La relación en el año 2015 es del 0.25%, mientras que en el 2014 fue del 20.08%.

6.- ÍNDICE DE UTILIDAD NETA/UTILIDADES RETENIDAS

Porcentaje que representa la utilidad neta obtenida, en relación con las utilidades retenidas de la empresa.

ÍNDICE	2015	2014
$IUNR = \frac{UTIL. NETA}{UTIL. RET.}$	$IUNR = \frac{759,33}{274.791,89}$	$IUNR = \frac{59.777,47}{267.690,56}$
TOTAL	$IUNR = 0.27\%$	$IUNR = 22.33\%$

La relación en el año 2015 es del 0.27%, mientras que en el 2014 fue del 22.33%.

7.- ÍNDICE DE UTILIDAD NETA/INGRESOS

Porcentaje que representa la utilidad neta obtenida, en relación con el monto total de ingresos de la empresa.

ÍNDICE	2015	2014
$IUNI = \frac{UTIL. NETA}{INGRESOS}$	$IUNI = \frac{759,33}{138.124,26}$	$IUNI = \frac{59.777,47}{1'286.507,01}$
TOTAL	$IUNI = 0.55\%$	$IUNI = 4.65\%$

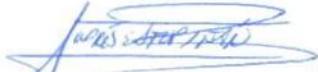
La relación en el año 2015 es del 0.55%, mientras que en el 2014 fue del 4.65%.

Ing. Andrés Giovanni Estupiñán Álvarez CPA.

Av. 12 de Octubre N24-739 y Av. Colon, Edificio Torre Boreal Torre A, Piso 12 Oficina 1210

Telf: 3826-906/3826918 Quito Ecuador

Agradezco a la Administración de **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, por las facilidades brindadas para la realización del presente informe.



Ing. Andrés Estupiñán CPA.

Comisario Principal

Quito, 2 de abril de 2016