

INFORME DEL COMISARIO

Quito, 5 de abril del 2017

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.92.14.3.0014 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 2016.

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 2016, 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.

Adicionalmente, he podido verificar que los administradores han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; y, que los libros sociales de la compañía están adecuadamente manejados.

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.

Me responsabilizo 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

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 2016 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 el control interno

Con base en los resultados de la revisión efectuada, considero que la administración de la compañía ha determinado adecuados procedimientos de control interno, lo cual contribuye a gestionar información financiera confiable y promueve el manejo financiero y administrativo eficiente de sus recursos.

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

Informe sobre cumplimiento con la Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016.

Esta Ley fue publicada en el Registro Oficial 759 del viernes 20 de mayo de 2016 y como comisario principal considero que **INMOBILIARIA NOVASIERRA S.A.**, ha cumplido como sujeto pasivo con las obligaciones tributarias establecidas en esta Ley.

Ing. Andrés Giovanni Estupiñón Álvarez CPA

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

Tel: 3875-906/3826918 Quito Ecuador

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	2016	2015
$IS = \frac{TOTAL\ ACTIVO}{TOTAL\ PASIVO}$	$IS = \frac{4'029.704,17}{3'725.113,28}$	$IS = \frac{2'821.462,79}{2'516.670,90}$
TOTAL	IS = 1,08	IS = 1,12

Esta proporción indica que por cada dólar de participación de los acreedores en el activo, la compañía tuvo para el 2016 US \$ 1,08, en tanto que para el 2015 fue de US \$ 1,12

2.- ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO

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

ÍNDICE	2016	2015
$IE = \frac{TOTAL\ PASIVO}{TOTAL\ ACTIVO}$	$IE = \frac{3'725.113,28}{4'029.704,17}$	$IE = \frac{2'516.670,90}{2'821.462,79}$
TOTAL	IE = 92,44%	IE = 89,19%

En el 2016 el 92,44% del Activo Total es de terceros. En el 2015 la relación fue de 89,19%

Ing. Andrés Giovanni Estupiñán Álvarez CPA.

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

Tel: 3826-906/3826918 Quito Ecuador

3- INDICE PATRIMONIAL

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

ÍNDICE	2016	2015
$IP = \frac{PATRIMONIO}{TOTAL ACTIVO}$	$IP = \frac{304.791,89}{4'029.704,17}$	$IP = \frac{304.791,89}{2'821.462,79}$
TOTAL	$IP = 7,56\%$	$IP = 10,80\%$

Los accionistas en el año 2016, son propietarios del 7,56% de los Activos Totales, en tanto que en el 2015 fueron del 10,86%.

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, 5 de abril de 2017.