

**COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.
INFORME DE COMISARIO**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INFORME DE COMISARIO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.

EJERCICIO ECONÓMICO 2016

1. ANTECEDENTES

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Art. 279, ordinal cuarto de la Ley de Compañías codificada mediante publicaciones en los registros oficiales No. 312 y 326 del 5 y 25 de noviembre de 1999, respectivamente, en mi calidad de Comisario de COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A., me permito presentar a los señores Accionistas el siguiente informe sobre los Estados Financieros de COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A., cortados al 31 de diciembre de 2016.

2. OBJETIVOS

- Establecer la razonabilidad de los Estados Financieros, sobre la base de la revisión y análisis de los registros contables, con la aplicación de pruebas y procedimientos que se derivan de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, cuando las necesidades así lo determinen.
- Orientar la gestión empresarial hacia la consecución de resultados satisfactorios, que tengan como soporte a corto y mediano plazo, con miras a enfrentar el futuro en un marco de competencia.
- Estimular a la Administración para alcanzar las metas y objetivos, enmarcados en los aspectos jurídicos, en la eficiencia y en la calidad total al servicio del cliente, considerándolo como factor primordial en el desarrollo de la Empresa.
- Opinar sobre los procedimientos de control interno y recomendar acciones correctivas y ajustes para mejorarlo, en busca de la eficiencia administrativa.

No constituye objeto del presente informe la identificación de faltantes, ni la formulación de soluciones que podrían afectar los resultados del balance; tampoco tiene como finalidad la extinción de responsabilidades de los administradores de la Empresa por las operaciones y transacciones financieras realizadas durante el ejercicio económico, de acuerdo con lo que establece el Art. 265 de la Ley de Compañías Codificada.

3. CONSTITUCIÓN Y CAPITAL SOCIAL

La compañía COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A. fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Tercera del Distrito Metropolitano de Quito, el 23 de octubre de 2016 e inscrita el 05 de noviembre de 2016, en el Registro Mercantil del Cantón Quito, número de inscripción 4809

Su objetivo principal es la compra, venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles propios o alquilados, tales como: Edificios de Apartamentos, Viviendas y Edificios no residenciales.

La estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Al 31 de Diciembre del 2016

Socios	Número de acciones	%	Capital Suscrito
Inmobiliaria Inmoexpress	400	50%	400,00
Inmoviliaria Ventura S.A. INMOVENSA	400	50%	400,00
Total	800	100,00%	800,00

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

4. MEMORIA DEL ADMINISTRADOR

De acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías en el Art. 263, numeral 4; el Administrador de COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A. pone en conocimiento el Informe de la Gerencia General correspondiente al período 2016.

5. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A los Accionistas y Miembros de la Junta Directiva de
COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.

1. He examinado el balance general de COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A. al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo y las respectivas notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha.
2. Mi examen fue practicado de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento; y por consiguiente, incluyó aquellas pruebas de los libros, documentos de contabilidad, expedientes de clientes, arqueos de valores, confirmaciones y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias. En el desempeño de mi función cumplí las obligaciones determinadas por el artículo 279 de la Ley de Compañías.
3. Revisé las resoluciones adoptadas por las Juntas de Accionistas y Directorio de COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A. y en mi opinión considero que la Administración ha dado fiel cumplimiento de las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias; así como las resoluciones respectivas.
4. Los procedimientos de control interno cumplen los requerimientos de un apropiado sistema contable - administrativo que permiten a la Administración controlar oportunamente su gestión empresarial.
5. En cuanto a los estados financieros, sus cifras guardan relación total con las registradas en los libros de contabilidad de la compañía.
6. La empresa al 31 de diciembre presenta pérdidas (año 2015 de USD 112.014,99) del año 2016 por USD 39.313,64; pérdidas que son mayores al 50% del capital. de acuerdo a lo previsto en el numeral 6 del art. 361 de la Ley de Compañías vigente en concordancia con el art. 198 del mismo cuerpo legal, que dispone "... que cuando las pérdidas alcancen a/ cincuenta por ciento o más del capital suscrito y el total de las reservas, la compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la compañía..."; lo que podría generar el causal de disolución por el artículo anteriormente mencionado
7. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, excepto por el efecto del numeral 6, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA

S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de su operación integral, de cambios en el patrimonio, sus flujos de efectivo y las notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES.



Ecor. Rafael Villavicencio
CC. 1102369053
Comisario principal
10 de marzo de 2017

6. CONTROL INTERNO

En base a la evaluación de los procesos de control interno, en forma general se puede concluir que estos son adecuados y permiten salvaguardar los bienes de la Empresa y confiabilidad en los registros contables.

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del 2016, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

En concordancia con la opinión formulada en párrafos anteriores, corresponde a la Junta General de Accionistas la aprobación de los Estados Financieros por el ejercicio económico del 2016.

7. COMUNICACIÓN DE RESULTADOS

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros de 2016, se limitan a verificar el cumplimiento de los requerimientos legales y a comentar las deficiencias, en el caso de existir, se señalarían en el presente informe.

COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A. ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Dólares)
31-12-16

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE:

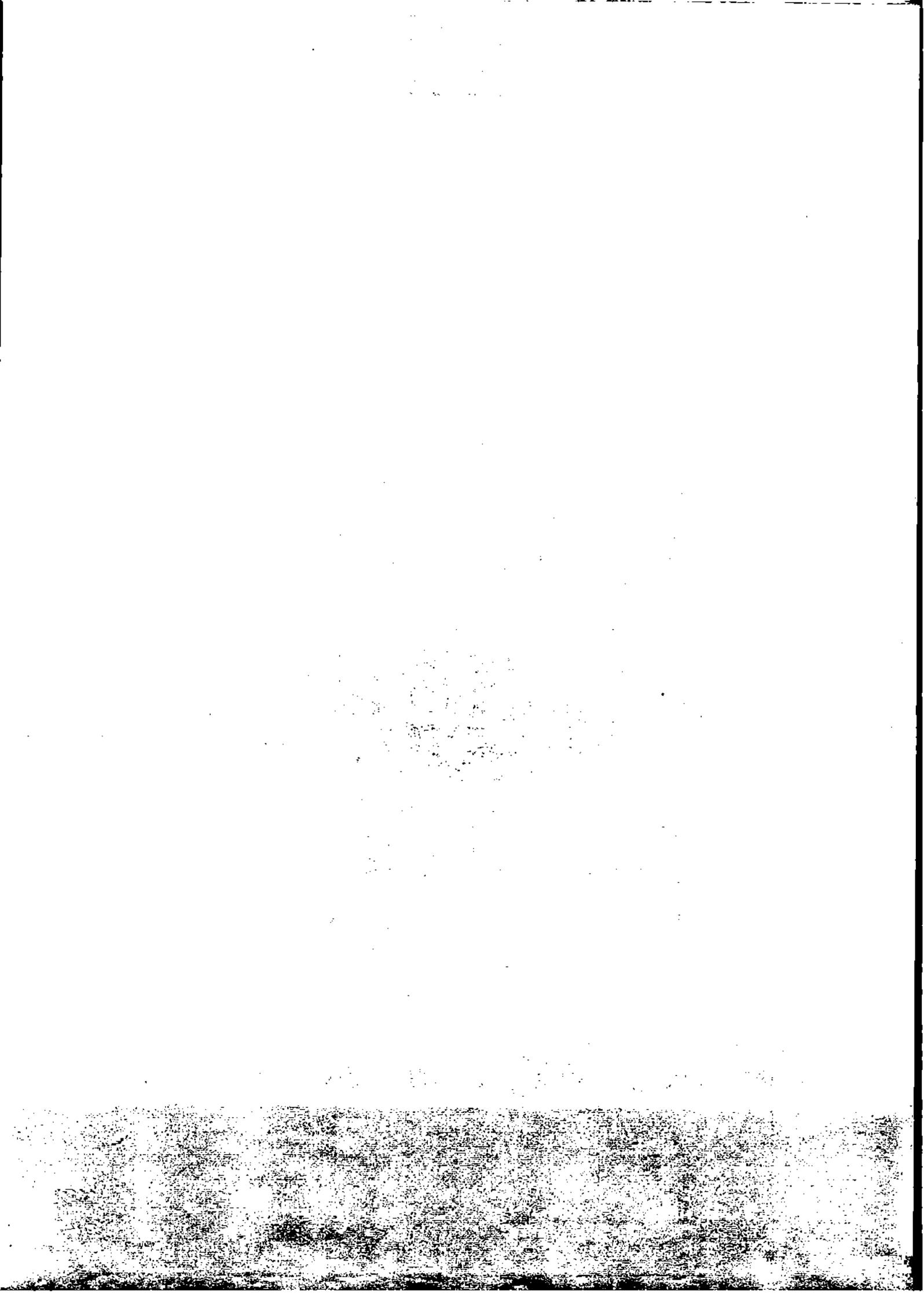
Caja y Equivalente de Caja	3,301.64
Activos Financieros	0.00
Cta. Por Cobrar	0.00
Inventarios en Construcción	5,536,919.84
Impuestos Anticipados	0.00
Anticipo a Proveedores	<u>105,189.01</u>

Total Activo Corriente: 5,645,410.49

TOTAL ACTIVO 5,645,410.49

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

PASIVO CORRIENTE:



Prestamos y Sobregiros Bancarios	1,146,814.94
Proveedores Locales	129,082.34
Ctas. Y Documentos por Pagar	59,097.68
Beneficios Sociales por Pagar	2,874.00
Obligaciones con el Fisco/ IESS	11,076.47
Cuentas por pagar Socios y Terceros	<u>0.00</u>

Total Pasivo Corriente: 1,348,945.43

PRESTAMOS BANCARIOS L/P 646,339.20

CCxPagar Relacionado 64,745.10

ANTICIPO CLIENTES L/P 3,735,909.39

TOTAL PASIVO 5,795,939.12

PATRIMONIO DE LO SOCIOS:

Capital Suscrito	800.00
Aporte Futura Capitalizacion	0.00
Reservas	0.00
Pérdidas Acumuladas	-112,014.99
Perdida del Ejercicio	<u>-39,313.64</u>

TOTAL PATRIMONIO -150,528.63

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO 5,645,410.49

**COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

(Dólares)
31-12-16

INGRESOS:

Ventas netas	0.00
Ingresos no operacionales	<u>0.00</u>

TOTAL 0.00

GASTOS:

Costos	0.00
Gastos de Administración	39,313.64
Gastos financieros	<u>0.00</u>
TOTAL	<u>39,313.64</u>
UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO	⁻ 39,313.64
UTILIDAD/PERDIDA NETA	⁻ 39,313.64

A la fecha del informe no se ha presentado la Declaración del Impuesto a la Renta por el ejercicio económico al 31 de diciembre de 2016, siendo la fecha de vencimiento 14 de abril de 2017