

INFORME DE COMISARIO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2018
COMPAÑÍA INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

Manta, 5 de abril del 2019

Señores

Accionistas de la Compañía INMOBILIARIA INMODEGFER S.A.

Ciudad. -

Habiendo sido designada por la Gerencia General de la Compañía como Comisaria, pongo a conocimiento de los señores Accionistas de la Compañía Inmobiliaria Inmodegfer S.A. el informe emitido, luego de haber realizado el análisis del Estado de Situación Financiera y del Estado de Resultado Integral de la Compañía Inmobiliaria Inmodegfer S.A., correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2018.

Debo indicar que la elaboración del Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integral es responsabilidad única y exclusiva de la Compañía, correspondiéndome a mí en calidad de Perito la emisión de opiniones basadas en la revisión de los mismos.

Con lo antes mencionado expongo lo siguiente:

RESPECTO A LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA:

La empresa Inmobiliaria Inmodegfer S.A., es una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador cuya actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

Durante el periodo económico 2018 los Directivos de la Empresa Inmobiliaria Inmodegfer S.A., cumplieron con lo establecido en las normas legales y estatutarias vigentes, así como las Disposiciones aprobadas en la Junta de Accionistas de la Compañía.

Debo indicar que los libros sociales de Acciones, Libros Talonarios de Títulos de Acciones, Libro de Actas de Junta General y el Libro Expediente de Actas de Junta de Accionistas, así como todos los libros de Contabilidad se encuentran actualizados y bien custodiados como lo determinan los Reglamentos de la Superintendencia de Compañías.

Así mismo se informa que las cifras presentadas en los Estados Financieros mantienen correspondencia con los libros mayores y auxiliares de la contabilidad.

Respecto a las transacciones, éstas fueron registradas de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañía del Ecuador como son las Normas Internacionales de Información Financiera y por Disposiciones de orden tributario emitidas por el Servicio de Rentas Internas.

Respecto a los procedimientos de control interno financieros adoptados por la empresa son adecuados para permitirle a la Administración una razonable seguridad de que los activos están salvaguardados físicamente y que sus transacciones han sido adecuadamente efectuadas para permitir la preparación de la información financiera razonable y confiable.

Por las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno es posible la existencia de errores no detectados, por lo que es necesario que dicho sistema sea periódicamente evaluado y actualizado para reducir el riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o grado de cumplimiento de los mismos.

RESPONSABILIDAD DE LA COMISARIA PRINCIPAL

Mi responsabilidad es la de 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.

Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, 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 2018 y el correspondiente Estado de Resultado Integral; así como los libros sociales de la compañía y, entre ellos, las actas de Juntas de Accionistas, Libro de Acciones, Títulos de Acciones; todos encontrándose en completo orden.

Considero que los resultados de la revisión proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

ASPECTOS CONTABLES DE LA COMPAÑÍA:

Los Estados Financieros son el reflejo de la contabilidad que la Compañía ha implementado y tienen respaldos adecuados y suficientes.

Los Estados Financieros se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes; la situación de la empresa junto a sus anexos y auxiliares han sido preparados en dólares americanos y para la aplicación de los mismos se han considerado las normas y los Principios de la Contabilidad generalmente aceptados, así como sus resultados son los manifestados en los respectivos Balances del ejercicio económico comprendido entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2018.

Los valores por pagar correspondientes al Impuesto al valor Agregado, Retenciones del IVA, Retención en la Fuente del 2018, fueron cancelados en Enero del 2019.

Cabe señalar que si bien las cuentas por pagar proveedores no tienen plazo ni causan intereses, se espera poder cubrirlas en el corto plazo.

Una compilación de los principales componentes del Estado de Situación Financiera de la empresa, por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018, es el siguiente:

(Ver detalle en la siguiente página)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**ACTIVOS****Activos Corrientes**

Efectivo y equivalente de efectivos	1.866,61
Deudores Comerciales	960.247,23
Activos por Impuestos corrientes	1.575,55
Gastos Pagados por Adelantado	2.203,71
Total Activos Corrientes	965.893,10

Activos no Corrientes

Propiedades, Planta y Equipos	23.772.755,76
Otras Cuentas por cobrar	806,36
Activos por Impuestos Diferidos	46.965,15
Total Activos No Corrientes	23.820.527,27

Total de Activos**24.786.420,37****PASIVOS Y PATRIMONIO****PASIVOS****Pasivos Corrientes**

Proveedores	163.277,00
Otras Cuentas por Pagar	132.508,72
Obligaciones Laborales por Pagar	6.430,00
Total Pasivos Corrientes	302.215,72

Pasivos no Corrientes

Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas	603.882,99
Anticipo de Clientes	4.436.618,80
Provision por Beneficios a Empleados LP	1.049,00
Otras Cuentas por Pagar	2.800,00
Total pasivos No Corrientes	5.044.350,79

Total de Pasivos**5.346.566,51****PATRIMONIO****Patrimonio Neto**

Capital Social	46.057,00
Aporte Futuras Capitalizaciones	3.171.492,61
Reservas	4.673,93
Otros Resultados Integrales	17.140.538,14
Resultados Acumulados	-618.936,03
Resultado del Ejercicio	-303.971,79
Total Patrimonio	19.439.853,86

Total Pasivo + Patrimonio**24.786.420,37**

Una compilación de los principales componentes del Estado de Resultado Integral de la empresa, por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018, es el siguiente:

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	
Ingresos ordinarios	110.656,79
Costo de ventas	- 52.267,97
Utilidad bruta	58.388,82
Gastos de administración y ventas	- 356.840,96
Otros ingresos y gastos, neto	- 5.519,65
(Pérdida) antes de impuestos	- 303.971,79
Impuesto a la renta	-
(Pérdida) neta y resultado integral del ejercicio	- 303.971,79

La empresa Inmobiliaria Inmodegfer S.A. presenta una pérdida durante el ejercicio económico 2018 de trescientos tres mil novecientos setenta y un 79/100 dólares de los Estados Unidos De América (USD 303.971,79).

OPINIÓN E INTEPRETACIÓN FINANCIERA:

El análisis realizado como Comisaria se efectuó de conformidad con las normas de Auditoría generalmente aceptadas, efectuamos una evaluación, de la estructura de control interno de la compañía Inmobiliaria Inmodegfer S.A., pero sólo hasta donde consideramos necesario con el propósito de tener una base para determinar la confianza que se puede depositar en el mismos, con relación a la revisión de los respectivos Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2018.

Con lo indicado confirmo que se presenta razonablemente la situación financiera de la empresa y el correspondiente resultado de sus operaciones por el año terminado, por consiguiente, se pone a consideración de la Junta General de Accionistas la aprobación del Estado de Situación Financiera y el correspondiente Estado de Resultado Integral al 31 de diciembre del 2018 de la Compañía Inmobiliaria Inmodegfer S.A.

Atentamente,



Ing. Diana Chiriboga Tumbaco
Comisaria