

INMOBILIARIA BARRIGA
VILLAVICENCIO S.A.

INFORME DE COMISARIO

AÑO 2013

INFORME DEL COMISARIO

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

FECHA: Quito, 25 de marzo del 2014

En cumplimiento a lo que establece la Ley de Compañías y en mi calidad de Comisario de la Empresa, presento el informe respecto a las operaciones y resultados del ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2013, el cual ha sido preparado en base a la información y registros contables que la Administración me ha proporcionado, los mismos que cumplen con las exigencias de claridad, exactitud y suficiencia para expresar mi opinión.

De la documentación examinada, se desprende que la Administración de la empresa ha cumplido con las normas legales, con los estatutos sociales y con las disposiciones del Directorio y la Junta General de Accionistas. Se revisaron los libros sociales, los cuales son llevados conforme las normas societarias vigentes.

Durante el proceso de revisión se determinó que la Compañía cuenta con adecuados sistemas y procedimientos de control interno que permiten que los registros contables e información financiera reflejen la situación real en forma objetiva y clara. La Administración cuenta con procedimientos y mecanismos que aseguran, aunque no en forma absoluta, la utilización legítima y autorizada de los bienes y recursos de la compañía.

En cumplimiento con lo resuelto por la junta de accionistas el 7 de marzo del 2013, la empresa realizó la transición de sus estados financieros de Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) completas, por lo tanto el período de transición le corresponde desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2012 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2013. Los estados financieros adjuntos, con corte al 31 de diciembre del 2013 son los primeros que la empresa preparó aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros de apertura preparados para el año 2012, sirvieron de base comparativa para los estados financieros que se presentan para el año 2013, de acuerdo a la NIIF 1. Consecuentemente, las cifras correspondientes al año 2012 comparativas

presentadas en este informe difieren de las contenidas en los estados financieros aprobados por los accionistas para el mencionado año.

Los estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), comprenden el Balance General, Estados de Resultados Integral, Flujos de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas por el año terminado al 31 de diciembre de 2013, al igual que resúmenes de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF completas requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes deben ser revisados regularmente. Estas revisiones de las estimaciones contables deberán ser reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Del análisis financiero efectuado, se concluye que tanto la situación económica como financiera de la Compañía es la adecuada para cumplir con su finalidad social, como se lo puede apreciar en los anexos adjuntos, que forman parte del presente informe.

Señores Accionistas, en mi opinión, las operaciones y resultados de la empresa por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2013 se presentan razonablemente en los correspondientes Estados Financieros, los cuales han sido preparados en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013.

El presente informe de comisario se emite exclusivamente para información de los accionistas, administración de la empresa y para la presentación a la Superintendencia de Compañías en cumplimiento a las disposiciones emitidas por esta entidad de control.

Atentamente,



Ing. Oswaldo Caiza

COMISARIO

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Datos en miles de US Dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>VARIACION</u>
ACTIVOS .-			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	24	519	-95%
Inversiones temporales	0	0	0%
Otros activos no financieros corrientes	0	0	0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	14	13	6%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	123	822	-85%
Inventarios		0	0%
Activos por impuestos, corrientes	67	74	-10%
Activos clasificados como mantenidos para la venta		0	0%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE :	<u>228</u>	<u>1429</u>	-84%
ACTIVOS NO CORRIENTES			
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO			
Maquinaria y Equipo	0	0	0%
Muebles, equipos de oficina y computación	49	49	0%
Vehículos	0	0	0%
Edificios	1890	0	0%
Terrenos	2300	247	833%
Construcciones en curso	0	0	0%
	4239	295	1336%
Depreciación Acumulada	(-166)	(-44)	278%
TOTAL ACTIVO FIJO :	4073	251	1520%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	0	0	0%
Activos intangibles neto	458	460	0%
Inversiones en acciones	28	28	0%
Propiedades de inversión	0	566	0%
Otros activos	0	0	0%
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES :	486	1054	-54%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE :	<u>4559</u>	<u>1306</u>	249%
TOTAL ACTIVOS	4788	2734	75%

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Datos en miles de US Dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>VARIACION</u>
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE :			
Préstamos y obligaciones financiera	0	0	0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	63	1236	-95%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1	5	-81%
Pasivos por impuestos corrientes	23	28	-17%
Obligaciones acumuladas	6	9	-32%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>93</u>	<u>1278</u>	-93%
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos y obligaciones financieras	0	0	0%
Obligaciones por beneficios definidos	0	0	0%
Provisiones fiscales	0	0	0%
Pasivos por impuestos diferidos	294	0	0%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>294</u>	<u>0</u>	0%
TOTAL PASIVO	<u>387</u>	<u>1278</u>	
PATRIMONIO :			
Capital	277	277	0%
Utilidades acumuladas	560	692	-19%
Resultados acumulados NIIF's	3509	449	681%
Reserva legal	54	39	40%
TOTAL DEL PATRIMONIO	<u>4401</u>	<u>1457</u>	202%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>4788</u>	<u>2734</u>	75%

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DIC. DEL 2013

(Datos en miles de US Dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>VARIACION</u>
Ingresos netos	444810,63	538597,6	-17%
Costo de ventas	0	0	0%
Margen Bruto	444810,63	538597,6	-17%
% de los ingresos	100%	100%	0%
Gastos Generales	-235345,14	-305592,89	-23%
Gastos de ventas	0	0	0%
Gasto de administración	-235345,14	-305592,89	-23%
Costos financieros	0	0	0%
Otros gastos netos	0	0	0%
Utilidad Operacional	209465,49	233004,71	-10%
% de las Ventas	47%	43%	9%
Movimiento Financiero Neto			
Ingresos financieros	2438,6	0	0%
Utilidad antes de Provisiones	211904,09	233004,71	-9%
% de las Ventas	48%	43%	10%
Reserva legal	15420,49	17212,2107	-10%
Impuesto a la renta	57699,65	60882,6034	-5%
Utilidad Neta	138783,95	154909,896	-10%
% de las Ventas	31%	29%	8%

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

INDICES FINANCIEROS

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1).- LIQUIDEZ		
Activo Corriente/Pasivo Corriente	2,5	1,1
2).- ENDEUDAMIENTO		
Deuda Total/Activo Total	8%	47%
Deuda Corto Plazo/Deuda Total	24%	100%
3).- ACTIVIDAD		
Rotación Activos Totales	0,1	0,2
Días en Cuentas por Cobrar (estimado)	12	9
4).- RENTABILIDAD		
Utilidad Neta/Ventas	31%	29%
Utilidad Neta/Patrimonio	3%	11%
Utilidad Neta/Activos Totales	3%	6%