

**INMOBILIARIA BARRIGA  
VILLAVICENCIO S.A.**

**INFORME DE COMISARIO**

**AÑO 2017**

## **INFORME DEL COMISARIO**

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

FECHA: Quito, 30 de marzo del 2018

En cumplimiento a lo que establece la Ley de Compañías, Artículo 274, Resolución No. 92-1-4-3-0014, en mi calidad de Comisario de la Empresa, presento el informe respecto a las operaciones y resultados del ejercicios económicos terminados al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2017, 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.

#### **1. Cumplimiento de resoluciones:**

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.

La Gerencia General responde por la preparación y presentación razonable de los estados financieros, siendo su responsabilidad el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno basados en una amplia selección apropiada de políticas contables que permitan tener una evidencia clara y razonable de los saldos y revelaciones en los estados financieros.

#### **2. Procedimientos de control interno:**

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, la utilización legítima y autorizada de los bienes y recursos de la compañía, evidenciada a través del sinnúmero de procedimientos y políticas de control, que proporcionan una base suficiente y apropiada para expresar una opinión favorable.

### **3. Registros contables y legales:**

Acatando las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) Completas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board, "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2017; Normas Internacionales de Contabilidad – NIC y demás Leyes vigentes en el Ecuador, esto comprenden el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Flujos de Efectivo y de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017, al igual que resúmenes de las Políticas Contables significativas y otras Notas Explicativas.

Los estados financieros por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2017 se presentan de forma comparativa, en razón que han sido preparados bajo normas internacionales de información financiera (NIIF's completas) y normas internacionales de contabilidad (NIC).

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's 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.

De la revisión y análisis 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, al igual que todos los aspectos importantes de la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo, por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2016 y 31 de diciembre del 2017 se presentan razonablemente en los correspondientes Estados Financieros, los cuales han sido preparados en función de las NIIF's completas vigentes al 31 de diciembre del 2017.

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.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

( Datos en miles de US Dólares)

	2016	2017	variación
<b>ACTIVOS</b>	<b>4,761</b>	<b>4,690</b>	<b>-1%</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	96	58	-39%
Inversiones temporales	0	88	0%
Otros activos no financieros corrientes	0	0	0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	18	8	-56%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	179	169	-6%
Inventarios	0	0	0%
Activos por impuestos, corrientes	5	4	-25%
Activos clasificados como mantenidos para la venta	0	0	0%
<b>Corriente</b>	<b>298</b>	<b>327</b>	<b>10%</b>
Propiedades, planta y equipo ( Neto )	4,084	4,021	-2%
Otros activos	379	343	-10%
Impuesto diferido	0	0	0%
<b>No Corriente</b>	<b>4,463</b>	<b>4,363</b>	<b>-2%</b>
<b>PASIVOS</b>	<b>318</b>	<b>299</b>	<b>-6%</b>
Préstamos y obligaciones financiera	0	0	0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	21	20	-4%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	0	0	0%
Pasivos por impuestos corrientes	36	28	-22%
Obligaciones acumuladas	0	0.3	0%
<b>Corriente</b>	<b>57</b>	<b>48</b>	<b>-15%</b>
Provision jubilación patronal	0	0	0%
Impuesto diferido	0	0	0%
Pasivos por impuestos diferidos	261	250	-4%
<b>No Corriente</b>	<b>261</b>	<b>250</b>	<b>-4%</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>4,443</b>	<b>4,391</b>	<b>-1%</b>
Capital	277	277	0%
Utilidades acumuladas	517	451	-13%
Resultados acumulados NIIF's	3,509	3,509	0%
Reserva legal	124	139	12%
Resultados Inversion VPP	15	15	0%
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>4,761</b>	<b>4,690</b>	<b>-1%</b>

# INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DIC. DEL 2017

( Datos en miles de US Dólares)

	2016	2017	variación
<b>Ingresos netos</b>	<b>641</b>	<b>483</b>	<b>-25%</b>
Costos de Ventas	0	0	0%
<b>Margen Bruto</b>	<b>641</b>	<b>483</b>	<b>-25%</b>
<b>% de los Ingresos</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
<b>Gastos Generales</b>	<b>-334</b>	<b>-275</b>	<b>-17%</b>
Gastos de Ventas	0	0	0%
Gastos de Administración	-334	-275	-17%
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>308</b>	<b>208</b>	<b>-33%</b>
<b>% de las Ventas</b>	<b>48%</b>	<b>43%</b>	<b>-10%</b>
Movimiento Financiero Neto	0	0.00	-100%
Otros Ingresos (Gastos)	0	0	0%
<b>Utilidad antes de Provisiones</b>	<b>308</b>	<b>208</b>	<b>-32%</b>
<b>% de las Ventas</b>	<b>48%</b>	<b>43%</b>	<b>-10%</b>
Impuesto a la renta corriente	-65	-60	-8%
Reserva Legal	-23	-15	-36%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>219</b>	<b>133</b>	<b>-39%</b>
<b>% de las Ventas</b>	<b>34%</b>	<b>28%</b>	<b>-20%</b>

# INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

## INDICES FINANCIEROS

	2016	2017
<b>1).- LIQUIDEZ</b>		
Activo Corriente/Pasivo Corriente	5.2	6.7
<b>2).- ENDEUDAMIENTO</b>		
Deuda Total/Activo Total	7%	6%
Deuda Corto Plazo/Deuda Total	18%	16%
<b>3).- ACTIVIDAD</b>		
Rotación Activos Totales	0.1	0.1
Días en Cuentas por Cobrar (estimación)	10	6
Días en Inventarios (estimación)	0	0
<b>4).- RENTABILIDAD</b>		
Utilidad Neta/Ventas	34%	28%
Utilidad Neta/Patrimonio	5%	3%
Utilidad Neta/Activos Totales	5%	3%