

**INMOBILIARIA BARRIGA
VILLAVICENCIO S.A.**

INFORME DE COMISARIO

AÑO 2018

INFORME DEL COMISARIO

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

FECHA: Quito, 29 de marzo del 2019

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 2017 y 31 de diciembre del 2018, 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 2018; 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 2017 y 31 de diciembre de 2018, 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 2017 y 31 de diciembre de 2018 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 periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo 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 2017 y 31 de diciembre del 2018 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 2018.

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 2018

(Datos en miles de US Dólares)

	2017	2018	VARIACION
ACTIVOS .-	4,690,179	4,742,896	1%
Efectivo y equivalentes de efectivo	58,460	38,855	-34%
Inversiones temporales	88,211	199,834	127%
Otros activos no financieros corrientes	-	-	0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	7,760	8,037	4%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	168,633	84,841	-50%
Inventarios	-	-	0%
Activos por impuestos, corrientes	3,790	5,591	48%
Activos clasificados como mantenidos para la venta	-	-	0%
CORRIENTE	326,854	337,160	3%
Propiedad de Inversión (Neto)	4,020,686	3,955,182	-2%
Otros Activos	342,640	450,554	31%
Impuesto Diferido	-	-	0%
No Corriente	4,363,325	4,405,737	1%
PASIVOS	298,958	320,242	7%
Préstamos y obligaciones financiera	-	-	0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19,758	40,089	103%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	-	0%
Pasivos por impuestos corrientes	28,406	40,167	41%
Obligaciones acumuladas	302	302	0%
CORRIENTE	48,466	80,558	66%
Provisión jubilación patronal	-	-	0%
Impuesto Diferido	-	-	0%
Pasivos por impuestos diferidos	250,492	239,684	-4%
No Corriente	250,492	239,684	-4%
PATRIMONIO	4,391,221	4,422,655	1%
Capital	277,000	277,000	0%
Utilidades acumuladas	450,769	478,354	6%
Resultados acumulados NIFF	3,509,439	3,509,439	0%
Reserva legal	138,681	142,530	3%
Resultados Inversiones VPP	15,332	15,332	0%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	4,690,179	4,742,896	1%

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DIC. DEL 2018

(Datos en miles de US Dólares)

	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>VARIACION</u>
Ingresos netos	483,121	453,915	-0
Costo de ventas	-	-	-
Margen Bruto	483,121	453,915	-6%
% de los ingresos	100%	100%	0%
Gastos Generales	-275,416	-236,911	-14%
Gastos de ventas	-	-	0%
Gasto de administración	-275,416	-236,911	-14%
Utilidad Operacional	207,705	217,004	4%
% de las Ventas	0	0	11%
Movimiento Financiero Neto			
Ingresos financieros	-	-	0%
Utilidad antes de Provisiones	207,705	217,004	4%
% de las Ventas	43%	48%	11%
Reserva legal	14,769	3,849	-74%
Impuesto a la renta	60,013	67,046	12%
Utilidad Neta	143,731	156,917	9%
% de las Ventas	30%	35%	16%

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Datos en miles de US Dólares)

INDICES FINANCIEROS

	<u>2017</u>	<u>2018</u>
1).- LIQUIDEZ		
Activo Corriente/Pasivo Corriente	6.74	4.19
2).- ENDEUDAMIENTO		
Deuda Total/Activo Total	6%	7%
Deuda Corto Plazo/Deuda Total	16%	25%
3).- ACTIVIDAD		
Rotación Activos Totales	0.10	0.10
Días en Cuentas por Cobrar (estimado)	5.86	6.46
4).- RENTABILIDAD		
Utilidad Neta/Ventas	30%	35%
Utilidad Neta/Patrimonio	3%	3%
Utilidad Neta/Activos Totales	3%	3%