

**INMOBILIARIA BARRIGA
VILLAVICENCIO S.A.**

INFORME DE COMISARIO

AÑO 2019

INFORME DEL COMISARIO

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

FECHA: Quito, 30 de marzo del 2020

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 2018 y 31 de diciembre del 2019, 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, con un juicio profesional apropiado.

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 2019; 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 2018 y 31 de diciembre de 2019, 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 2018 y 31 de diciembre de 2019 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.

En la preparación de los Estados Financieros, la Administración tiene la responsabilidad de evaluar la capacidad que tiene la Empresa para continuar con su visión de negocio en marcha, revelando los asuntos relacionados y eventuales.

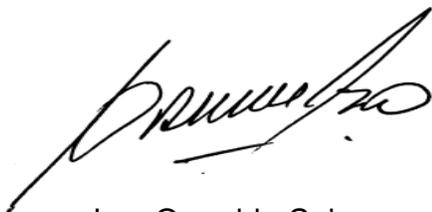
La magnitud severa y fuerte de los hechos que se están suscitando en el año 2020, causados por la pandemia mundial, generado por el COVID-19 y la disminución del precio del petróleo, están generando condiciones económicas adversas en grandes espacios de la economía mundial. Por estos motivos, el gobierno del Ecuador, está tomado medidas económicas que hacen prever que se tendrá una afectación en las operaciones de la compañía y por ende en los eventos subsecuentes al periodo 2019.

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 2018 y 31 de diciembre del 2019 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 2019.

El presente informe de comisario se emite exclusivamente para información de los señores 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 2019

(Datos en US Dólares)

	2018	2019	variación
ACTIVOS	4,743,076	4,823,003	2%
Efectivo y equivalentes de efectivo	38,855	37,998	-2%
Inversiones temporales	199,834	0	-100%
Otros activos no financieros corrientes	0	0	0%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	8,037	8,721	9%
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, corrientes	85,021	65,455	-23%
Inventarios	0	0	0%
Activos por impuestos, corrientes	5,591	4,187	-25%
Activos clasificados como mantenidos para la venta	0	0	0%
Corriente	337,340	116,361	-66%
Propiedades, planta y equipo (Neto)	3,955,182	4,294,403	9%
Otros activos	450,554	412,239	-9%
Impuesto diferido	0	0	0%
No Corriente	4,405,737	4,706,642	7%
PASIVOS	320,242	284,856	-11%
Préstamos y obligaciones financiera	0	0	0%
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	40,089	22,749	-43%
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	0	0	0%
Pasivos por impuestos corrientes	40,167	34,402	-14%
Obligaciones acumuladas	302	302	0%
Corriente	80,558	57,454	-29%
Provision jubilación patronal	0	0	0%
Impuesto diferido	0	0	0%
Pasivos por impuestos diferidos	239,684	227,402	-5%
No Corriente	239,684	227,402	-5%
PATRIMONIO	4,422,835	4,538,147	3%
Capital	277,000	277,000	0%
Utilidades acumuladas	478,534	593,846	24%
Resultados acumulados NIIF´s	3,509,439	3,509,439	0%
Reserva legal	142,530	142,530	0%
Resultados Inversion VPP	15,332	15,332	0%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4,743,076	4,823,003	2%

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DIC. DEL 2019

(Datos en US Dólares)

	2018	2019	variación
Ingresos netos	453,915	451,825	0%
Costos de Ventas	0	0	0%
Margen Bruto	453,915	451,825	0%
% de los Ingresos	100%	100%	0%
Gastos Generales	-258,787	-226,250	-13%
Gastos de Ventas	0	0	0%
Gastos de Administración	-258,787	-226,250	-13%
Utilidad Operacional	195,128	225,576	16%
% de las Ventas	43%	50%	16%
Movimiento Financiero Neto	0	0	0%
Otros Ingresos (Gastos)	0	0	0%
Utilidad antes de Provisiones	195,128	225,576	16%
% de las Ventas	43%	50%	16%
Impuesto a la renta corriente	-62,234	-62,365	0%
Reserva Legal	-3,849	0	-100%
Utilidad Neta	129,046	163,210	26%
% de las Ventas	28%	36%	27%

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

INDICES FINANCIEROS

	2018	2019
1).- LIQUIDEZ		
Activo Corriente/Pasivo Corriente	4.2	2.0
2).- ENDEUDAMIENTO		
Deuda Total/Activo Total	7%	6%
Deuda Corto Plazo/Deuda Total	25%	20%
3).- ACTIVIDAD		
Rotación Activos Totales	0.1	0.1
Días en Cuentas por Cobrar (estimación)	6	7
Días en Inventarios (estimación)	0	0
4).- RENTABILIDAD		
Utilidad Neta/Ventas	28%	36%
Utilidad Neta/Patrimonio	3%	4%
Utilidad Neta/Activos Totales	3%	3%