

***SOCIEDAD INMOBILIARIA
DEL PACIFICO S.A.
"SINPA"***

*Informe de comisario
Por el período terminado al 31 de
diciembre de 2017*

INFORME DE COMISARIO
SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. "SINPA"

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2017

I. Antecedentes

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Art. 279, ordinal 4 de La Ley de Compañías, en mi calidad de comisario de SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. SINPA, me permito presentar a los señores accionistas el siguiente informe sobre los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2017.

II. Objetivos

- Establecer la razonabilidad de los Estados Financieros, sobre la base de la revisión y análisis de los registros contables.
- Opinar sobre los procedimientos de control interno y recomendar acciones correctivas y ajustes para mejorarlo, en busca de la eficiencia administrativa.

No constituye objeto del presente informe la identificación de faltantes, ni la formulación de soluciones que podrían afectar los resultados de los estados financieros, tampoco tiene como finalidad la extinción de responsabilidades de los administradores de la Compañía por las operaciones y transacciones financieras realizadas durante el ejercicio económico revisado, de acuerdo con lo que establece el Art. 265 de la Ley de Compañías codificada.

III. Análisis general

Los señores administradores de la Compañía han dado cumplimiento en lo estipulado en las leyes vigentes, con apego a los estatutos y reglamentos internos de la Compañía y las resoluciones acordadas por la Junta General de Accionistas.

De la revisión efectuada a los documentos legales, debo indicar que los libros principales de la Compañía, actas de juntas generales de accionistas, expediente de actas, el libro de acciones y accionistas se mantienen actualizados y debidamente custodiados.

Los estados financieros en su conjunto, responden fielmente a los registros contables que los sustentan y presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía.

La Compañía mantiene un adecuado control interno para lo cual ha implementado políticas, formularios y documentos que son utilizados por las personas involucradas en los procesos contables.

La conservación y custodia de los bienes de la Compañía son satisfactorios; así como también, la correspondencia y los comprobantes de respaldo de los registros en las cuentas contables, que se mantienen y se archivan adecuadamente.

IV. Análisis y opinión de los estados financieros

En referencia al estado de resultados presento el siguiente análisis:

	2017		2016	
Ingresos totales	28,800	100%	28,800	100%
Gastos de administración	37,952	132%	24,021	83%
Utilidad operacional	(9,152)	-32%	4,779	17%
Gastos financieros	30	0%	40	0%
Otros ingresos netos	2,406	8%	242	1%
Utilidad antes de impuestos	(6,776)	-24%	4,498	16%
Gasto impuesto a la renta diferido	484	2%		
Gasto impuesto a la renta	1,931	7%		
Pérdida del ejercicio	(9,191)	-32%		

Como se puede observar la gestión del año 2017 ha generado una pérdida antes de impuestos de US\$6.776 lo que representa un 24% en referencia a los ingresos, se debe considerar que hay una diferencia importante con el año 2016 que presentó utilidades del 16% en referencia a las ventas.

En el año 2017 los gastos de operación representan un 132% de las ventas, incrementado considerablemente por la cuenta de gastos no deducibles.

	2017	2016	Dif	%
Activo corriente	62,187	56,979	5,208	9%
Activo no corriente	1,022,758	811,054	211,704	26%
Total Activos	1,084,944	868,033	216,911	25%
Pasivo corriente	1,003	362	641	
Pasivo no corriente	88,549		88,549	
Total Pasivo	89,552	362	89,190	
Total Patrimonio	995,392	867,671	127,721	15%

Los activos totales de la Compañía ascienden a US\$995.392 desglosado de la siguiente manera:

- Activos corrientes US\$62.187 siendo el rubro más representativo la cuenta bancos US\$53.641
- Activos no corrientes US\$1'022.758 el rubro más representativo es Propiedad, planta y equipo que se incrementó en un 26% en referencia al valor del año 2016

Los pasivos totales de la Compañía ascienden a US\$89.552 compuesto por el pasivo corriente US\$1.003 y el pasivo no corriente US\$88.549 cuenta impuestos diferidos.

El patrimonio asciende a la suma de US\$995.392 valor que representa un incremento del 15% en referencia al período anterior.

INDICADORES FINANCIEROS

El índice de liquidez del período es de 62.02 lo que indica que la Compañía tiene US\$62.02 por dólar de sus pasivos corrientes, al aplicar la prueba ácida el índice no varía debido a que la empresa no tiene inventarios al ser inmobiliaria.

El índice de endeudamiento de la Compañía es 0.08, lo que significa que los activos totales de la Compañía no están comprometidos.

El índice de rendimiento sobre la inversión es -0.01 al igual que el índice de rendimiento sobre el patrimonio debido a que existe pérdida en el ejercicio y estos indicadores no aplican al ejercicio.

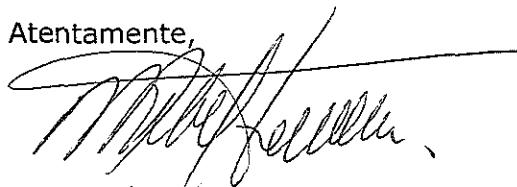
Indicadores			Índice
Liquidez =	<u>Activo Corriente</u>	62,183	62.02
	Pasivo Corriente	1,003	
Prueba ácida =	<u>Activo Corriente - Inventarios</u>	62,187	62.02
	Pasivo Corriente	1,003	
Rentabilidad ROA =	<u>Utilidad neta/ Activos Totales</u>	(9,191)	(0.01)
		1,084,944	N/A
Rentabilidad ROE =	<u>Utilidad Neta</u> Patrimonio	(9,191)	(0.01)
		995,392	N/A
Endeudamiento=	<u>Pasivo Total</u> Activo Total	89,552	0.08
		1,084,944	

FUENTE: ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

En mi opinión, de acuerdo a mi trabajo de revisión efectuado a los documentos que han servido de base para mis comentarios considero que los estados financieros de SOCIEDAD INMOBILIARIA DEL PACIFICO S.A. SINPA correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2017, se presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia, por lo tanto merecen su aprobación y pueden servir de base para el inicio del siguiente ejercicio económico.

Quito, marzo 27 de 2018

Atentamente,



Ing. María Isabel Fierro
COMISARIO