

INMOBILIARIA CANTABRIA S.A.

INFORME DE COMISARIO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Quito, 27 de marzo 2019

**SEÑORES
ACCIONISTAS DE LA COMPANIA INMOBILIARIA CANTABRIA
PRESENTE. -**

De conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 279 de la Ley de Compañías, referente a las obligaciones de los comisarios, y en mi calidad de comisario de la COMPAÑÍA INMOBILIARIA CANTABRIA S.A., cumpíeme presentar el informe correspondiente al ejercicio económico del año 2018.

1. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Se ha revisado el estado de situación financiera de la COMPAÑÍA INMOBILIARIA CANTABRIA S.A., con corte al 31 de diciembre del año 2018 y el estado de resultados integrales por el período terminado a esa fecha.

El análisis se realizó en base a lo establecido en el reglamento de la Superintendencia de Compañías, que establece los requisitos mínimos que debe contener el informe de comisario. Consecuentemente incluye la revisión de los registros contables y de disposiciones reglamentarias.

La compañía se encuentra en proceso de Reactivación por parte de la Superintendencia de Compañías y de acuerdo a la administración y los abogados de la empresa, están superados completamente los causales que determinaron una inactivación de parte del organismo de control, por lo cual están culminados completamente los trámites respectivos.

El control interno comprende procedimientos y métodos prescritos por la administración para salvaguardar los activos y garantizar la validez e integridad de los valores incluidos en los estados financieros, aplicados con un grado razonable de seguridad sobre uso y operación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo a normas internacionales de información financiera (NIIF), los cuales determinan la confiabilidad de las cifras presentadas en los mismos.

2. ANALISIS FINANCIERO

2.1 ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA PATRIMONIAL

Los balances al 31 de diciembre del año 2018 y 2017, demuestran la evolución financiera de la empresa:

| ACTIVOS | 2018 | % | 2017 | % |
|-------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Activo corriente | | | | |
| Activos corrientes | | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1,637.00 | 0.10% | 400.00 | 0.02% |
| Activos financieros | 352,888.00 | 19.17% | 230,848.00 | 12.78% |
| Servicios y otros pagos anticipados | - | 0.00% | - | 0.00% |
| Activos por impuestos corrientes | 3,179.00 | 0.17% | 3,179.00 | 0.16% |
| Propiedad planta y equipo | 1,408,069.00 | 76.47% | 1,461,932.00 | 80.91% |
| Otros activos no corrientes | 75,248.00 | 4.09% | 110,357.00 | 5.11% |
| TOTAL ACTIVOS | 1,841,242.00 | 100.00% | 1,806,306.00 | 100.00% |
| PASIVOS | | | | |
| Pasivos financieros | 34,812.00 | 1.89% | 10,843.00 | 0.60% |
| Otras obligaciones no corrientes | - | 0.00% | - | 0.00% |
| TOTAL PASIVOS | 34,812.00 | 1.89% | 10,843.00 | 0.60% |
| TOTAL PATRIMONIO | 1,806,430.00 | 98.11% | 1,795,463.00 | 99.40% |
| TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO | 1,841,242.00 | 100.00% | 1,806,306.00 | 100.00% |

2.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL CAPITAL (ÍNDICES EN PORCENTAJE)

| AÑO | FUENTES | | | USOS | | |
|------|----------------|---------------|-------|--------------|--------------------|-------|
| | Capital Propio | Capital Ajeno | Total | Capital Fijo | Capital Circulante | Total |
| 2018 | 98.11% | 1.89% | 100% | 76.47% | 23.53% | 100% |
| 2017 | 99.40% | 0.60% | 100% | 80.91% | 19.09% | 100% |

2.3 ESTRUCTURA DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

| | 2018 VALOR | % | 2017 VALOR | % |
|---------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| VENTAS | 85,000.00 | 100.00 | 82,000.00 | 100.00 |
| (-) MENOS COSTO DE VENTAS | 00.00 | 0.00 | 00.00 | 0.00 |
| UTILIDAD BRUTA EN VENTAS | 85,000.00 | 100.00 | 82,000.00 | 100.00 |
| (-GASTOS) | | | | |
| ADMINISTRATIVOS | (70,548.00) | (83.00) | (61,473.00) | (98.15) |
| OPERACIÓN | - | 0.00 | - | 0.00 |
| FINANCIEROS | - | 0.00 | - | 0.00 |
| UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL | 14,452.00 | 17.00 | 527.00 | 0.85 |
| (+) OTROS INGRESOS | 0.00 | 0.00 | 6,030.00 | 9.73 |
| RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO | 14,452.00 | 17.00 | 6,557.00 | 10.58 |

2.4 INDICES FINANCIEROS

| | | 2018 | | 2017 | | |
|------------------------|---|---|---|-------|---|-------|
| Razón corriente | = | $\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$ | $\frac{257.905,00}{34.812,00} = 10,28$ | veces | $\frac{234.427,00}{10.843,00} = 21,62$ | veces |
| | | | | | | |
| Ciclo del activo total | = | $\frac{\text{Ventas}}{\text{Activo Total}}$ | $\frac{85.000,00}{1.941.242,00} = 0,05$ | veces | $\frac{82.000,00}{1.806.308,00} = 0,03$ | veces |
| | | | | | | |
| MARGEN DE UTILIDAD | = | $\frac{\text{Utilidad Antes de Impuestos y Part. Emp.}}{\text{Ventas}}$ | $\frac{14.452,00}{85.000,00} = 17,00\%$ | | $\frac{6.587,00}{82.000,00} = 1,87\%$ | |
| | | | | | | |

En este periodo 2018 su incremento en ventas fue de USD. 23.000.00 que corresponde al 27.06% en relación al año 2017.

3. OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO

En mi opinión y basado en la información proporcionada por la administración, los estados financieros, presentan razonablemente, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA CANTABRIA S.A al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera por lo que reflejan las cifras adecuadamente en el balance.

En consideración a las verificaciones contables realizadas y al presente informe, me permito presentar a los señores ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA CANTABRIA el informe de comisario de los estados financieros al 31 de diciembre del 2018.

Dejo constancia mis agradecimientos a la administración de la compañía por la valiosa colaboración para el cumplimiento de mis funciones y a ustedes, señores accionistas por la confianza que me han dispensado.

Muy Atentamente,



CONSULTORA JIMÉNEZ
ESPINOSA CIA. LTDA

Dr. Cesar Jiménez Z.
COMISARIO COMPAÑÍA INMOBILIARIA CANTABRIA S.A