

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

INFORME DE COMISARIO

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2016

CONTENIDO:

INFORME	
ESTADOS FINANCIEROS:	
Anexo 1 – Estados de Situación Financiera	3
Anexo 2 - Estados de Resultados Integrales	4
Anexo 3 – Estados de Evolución del Patrimonio	5
Anexo 4 – Estados de Flujo de Efectivo	6 - 7
Página	
	1 - 2

INFORME DE COMISARIO

A los señores accionistas de:
INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

En mi calidad de comisario y de conformidad a lo que dispone de la Ley de Compañías y su reglamento expedido con la resolución 92-14-3-0014 publicado en el registro oficial No 44 del 13 de octubre de 1992 pongo a consideración de los accionistas de **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.** el **INFORME DE COMISARIO** al 31 de diciembre del 2016, mi trabajo fue efectuado en base de los procedimientos de revisión, que he llevado con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 274 y 279 de la Ley de Compañías. Mi revisión se basó en el estado de situación financiera, estado de resultados integral, de flujos de efectivo y de evolución del patrimonio, preparados y proporcionados por la Administración de la Compañía, los cuales son de responsabilidad de la Compañía, siendo mi responsabilidad la de emitir una opinión para la aprobación de los estados financieros, en base a mi revisión.

En razón de lo mencionado expongo lo siguiente:

Los señores administradores de la compañía han dado cumplimiento a 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 debo indicar que los libros principales de la compañía, Actas de Juntas Generales de Accionistas, el Libro de Acciones y Accionistas se mantienen actualizados y debidamente custodiados. Igualmente puedo indicar que las cifras presentadas en los estados financieros mantienen correspondencia con el libro, mayor y auxiliares de la contabilidad, las transacciones han sido registradas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, las cuales han sido establecidas o autorizadas por la Superintendencia del Compañías del Ecuador.

La compañía mantiene un adecuado control interno para lo cual se han implementado formularios y documentos que son utilizados con regularidad por las personas involucradas en su elaboración, revisión y aprobación. Además el control interno ha sido revisado por los auditores externos de la compañía.

La conservación y custodia de los bienes de la Compañía son satisfactorios; así como también, la correspondencia y los comprobantes de respaldo de lo registrado en las cuentas, se mantiene y se archivan adecuadamente.

Efectuando el análisis del balance general y el estado de resultados y aplicando los índices financieros muestran los siguientes resultados:

El índice de liquidez en el año 2016 fue de 6,49 veces el cual aumento con relación al año 2015 que fue de 3,359 veces, la disminución con relación al índice del año 2015 se originó básicamente por el incremento de las cuentas por pagar por la adquisición del 25% del Fideicomiso Haciendas.

El índice de endeudamiento de la compañía en el año 2016 fue de 11,30%, (0.02% en el año 2015) lo cual indica que las obligaciones de la compañía representan el 11,30% (0.02% en el año 2015), de los activos totales. Este índice muestra un aumento con relación al año 2015 debido al incremento de las obligaciones por pagar.

Con relación al estado de resultados de resultados debo indicar que los ingresos por arriendos tuvo una disminución con relación al año 2016, adicional se recibieron dividendos en efectivo US\$ 5.611,39, y se genero una utilidad en venta de activos fijos por US\$ 75.267,86, en tanto que los gastos de administración y operacionales aumentaron en US\$ 40.328,17 con relación al año anterior, el incremento se origino básicamente en los rubros de pago de impuestos prediales y depreciación de vehículos y edificios, y honorarios profesionales, debido a lo cual el resultado en el año 2016 fue una pérdida antes de impuestos de US\$ 48.475,28, el impuesto causado en el 2016 fue de US\$ 33.757,03 con lo cual la pérdida total del año 2016 fue de US\$ 82.232,31

Al 31 de diciembre de 2016 la compañía ha cumplido con sus obligaciones con el servicio de rentas SRL, tanto como agente de retención como de percepción, con el Instituto de Seguridad Social y con el Ministerio de Relaciones Laborales.

En mi opinión en base a los procedimientos aplicados para este tipo de informes y sobre la documentación expuesta por parte de la Administración de la Compañía considero que los estados financieros de **INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.** correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2016, presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia, y por tanto merecen su aprobación, y pueden servir de base para el inicio del siguiente ejercicio económico.

ASPECTO RELEVANTE

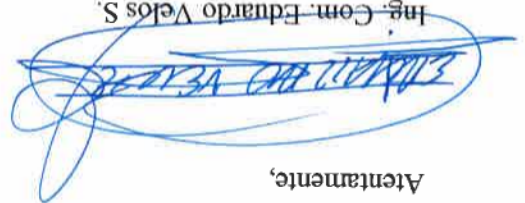
Sin modificar mi opinión informo que:

Pérdida ejercicio 2016

El resultado del ejercicio económico 2016 fue una pérdida la misma que es superior al 50% del capital social, esta situación conlleva a que la compañía se encuentre en situación de Disolución de acuerdo al artículo 361 numeral 6 de la Ley de Compañías, es aconsejable que se absorba la pérdida del ejercicio con las utilidades acumuladas.

Quito, marzo 31 del 2017

Atentamente,


Ing. Com. Eduardo Velos S.
COMISARIO

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(Expresados en dólares americanos)

Anexo 1

ACTIVOS		Diciembre 31,	
		2016	2015
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	146,109.16	273,104.46	273,104.46
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	4,111,723.73	4,601,004.36	4,601,004.36
Activos por impuestos corrientes y otros anticipados	12,747.32	17,146.66	17,146.66
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE	4,270,580.21	4,891,255.48	4,891,255.48
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, planta y equipo	930,065.51	954,631.52	954,631.52
Inversiones en acciones	3,270.28	3,270.28	3,270.28
Derechos fiduciarios	615,413.96		
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE	1,548,749.75	957,901.80	957,901.80
TOTAL DEL ACTIVO	5,819,329.96	5,859,157.28	5,859,157.28
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones con empleados e impuestos corriente	883.16	606.00	606.00
Cuentas por pagar accionistas	615,413.96	0.00	0.00
Otras cuentas por pagar	41,297.00	850.00	850.00
SUMA EL PASIVO CORRIENTE	657,594.12	1,456.00	1,456.00
TOTAL DEL PASIVO			
PATRIMONIO NETO	2,000.00	2,000.00	2,000.00
Capital social	3,196,518.87	3,196,518.87	3,196,518.87
Reservas	796,891.27	1,527,734.46	1,527,734.46
Resultados de años anteriores	1,248,558.01	1,248,558.01	1,248,558.01
Resultados acumulados por adopcion de la NIIF	-82,232.31	-117,110.06	-117,110.06
SUMA EL PATRIMONIO NETO	5,161,735.84	5,857,701.28	5,857,701.28
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	5,819,329.96	5,859,157.28	5,859,157.28

Sr. Francisco Chiriboga A.
GERENTE GENERAL

Sr. Jaime Meza
CONTADOR

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en dólares americanos)

Anexo 2

Al 31 de diciembre de,
2.016 2.015

INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Dividendos recibidos	5.611,39	0,00	
Ingresos por servicios	9.773,75	13.554,00	
Utilidad en venta de activos fijos	75.267,86	0,00	
TOTAL INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	90.653,00	13.554,00	
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de administración	10.171,67	9.511,75	
Gastos operacionales	124.636,87	84.968,62	
	-134.808,54	-94.480,37	
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	-44.155,54	-80.926,37	
OTROS INGRESOS			
	106,08	0,00	
OTROS EGRESOS			
Costo venta de activos fijos	-4.425,82	0,00	
Otros egresos	0,00	923,79	
	4.425,82	-923,79	
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES IMPUESTOS	-48.475,28	-81.850,16	
PROVISIONES FINALES			
Participación de empleados y trabajadores	0,00	0,00	
Impuesto a la renta	33.757,03	35.259,90	
	-33.757,03	-35.259,90	
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0,00	0,00	
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	-82.232,31	-117.110,06	

St. Francisco Chiriboga A
GERENTE GENERAL

St. Jaime Meza
CONTADOR

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en dólares americanos)

5

St/ Jaime Meza
CONTADOR

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
 Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
 (Expresados en dólares americanos)

Anexo 4

	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido por dividendos y arrendos	574.322,24	539.551,89
Otras cuentas por pagar	-33.251,25	-80.855,28
Pagos anticipados	4.399,34	-44.125,10
Gastos pagados en efectivo	-78.915,60	-64.234,62
Dividendos recibidos	5.717,47	0,00
Otros pasivos corrientes	40.447,00	-3.346,59
Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	512.719,20	346.990,30
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activos fijos - neto	-25.752,75	-732.835,89
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	-25.752,75	-732.835,89
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de dividendos	-613.961,75	0,00
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	-613.961,75	0,00
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-126.995,30	-385.845,59
Efectivo y equivalentes al inicio del año	273.104,46	658.950,05
Efectivo y equivalentes al final del año	146.109,16	273.104,46

Sr. Francisco Chiriboga A.
 GERENTE GENERAL

Sr. Jaime Meza
 CONTADOR

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO (CONTINUACION)
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
 (Expresados en dólares americanos)

Anexo 4.1.

Diciembre 31,
2016
2015

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Resultado del ejercicio	-48,475,28
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación	
Depreciaciones	60,318,76
Amortización de seguros	6,832,18
Provisión varios gastos	0,00
Ajuste por impuesto a la renta	-33,757,03
Cambios en activos y pasivos operativos	
Aumento (disminución) de cuentas por cobrar	489,280,63
Aumento (disminución) de varios acreedores	34,120,60
Aumento (disminución) de otros activos y pagos anticipados	4,399,34
EFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	512,719,20
	346,990,30

St. Francisco Chiriboga A.
GERENTE GENERAL

St. Jaime Meza
CONTADOR