

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

INFORME DE COMISARIO
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
INFORME	1 - 2
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

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 2018, 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 2018 fue de 9.92 veces el cual disminuyo con relación al año 2017 que fue de 30.58 veces, la disminución con relación al índice del año 2017 se originó básicamente por la aumento de cuentas por pagar por la compra del terreno en el año 2018.

El índice de endeudamiento de la compañía en el año 2018 fue de 6.66%, (2.32% en el año 2017) lo cual indica que las obligaciones de la compañía representan el 6.66% (2.32% en el año 2017), de los activos totales. Este índice muestra un incremento con relación al año 2017 debido al aumento de las obligaciones por pagar.

Con relación al estado de resultados debo indicar que los ingresos se incrementaron con relación al año 2017, en el año 2017 debido a los servicios por arriendos que se generaron en el año 2018, además se recibieron dividendos en efectivo US\$ 1.233,85 y dividendo acción por US\$ 1269, por lo que los ingresos aumentaron en US\$ 17.799.66 con relación al año anterior, en tanto que los gastos de administración y operacionales disminuyeron en US\$ 20.469.35 con relación al año anterior, la disminución se originó básicamente en los rubros de depreciación de vehículos, mantenimiento y honorarios profesionales, en tanto que el resultado en el año 2018 fue una pérdida antes de impuestos de US\$ 100.959.72, resultado mejorado por la generación de ingresos por arriendo y disminución de gastos, el resultado del año 2017 fue una pérdida de US\$ 155.001,52 después de impuesto a la renta, en el año 2018 de acuerdo al formulario del impuesto a la renta del año 2017 la compañía no genero anticipo mínimo de impuesto por lo que en el año 2018 no existe cargo por dicho impuesto .

Al 31 de diciembre de 2018 la compañía ha cumplido con sus obligaciones con el servicio de rentas SRI, 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 2018, 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

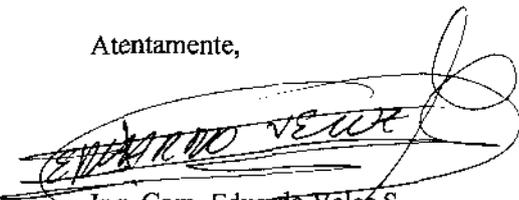
Sin modificar mi opinión informo que:

Pérdida ejercicio 2018

El resultado del ejercicio económico 2018 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 26 del 2019

Atentamente,



Ing. Com. Eduardo Veloz S.
COMISARIO

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresados en dólares americanos)

Anexo 1

	<u>Diciembre 31,</u>	
ACTIVOS	2.018	2.017
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	174.402,53	158.113,16
<i>Inversiones temporales</i>	350.000,00	0,00
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	2.933.747,85	3.462.966,40
Activos por impuestos corrientes y otros anticipados	13.657,63	12.649,07
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE	3.471.808,01	3.633.728,63
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedad, planta y equipo - neto	1.161.841,99	870.953,75
Inversiones en acciones	6.801,56	5.473,99
Derechos fiduciarios	615.411,77	615.413,96
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE	1.784.055,32	1.491.841,70
TOTAL DEL ACTIVO	5.255.863,33	5.125.570,33
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Obligaciones con empleados e impuestos corriente	984,73	1.494,05
Cuentas por pagar accionistas	349.104,00	114.741,96
Otras cuentas por pagar	0,00	2.600,00
SUMA EL PASIVO CORRIENTE	350.088,73	118.836,01
TOTAL DEL PASIVO	350.088,73	118.836,01
PATRIMONIO NETO		
Capital social	2.000,00	2.000,00
Reservas	3.196.518,87	3.196.518,87
Resultados de años anteriores	559.657,44	714.658,96
Resultados acumulados por adopcion de la NIIF	1.248.558,01	1.248.558,01
Resultado total integral	-100.959,72	-155.001,52
SUMA EL PATRIMONIO NETO	4.905.774,60	5.006.734,32
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	5.255.863,33	5.125.570,33

Sr. Francisco Chiriboga A.
GERENTESr. Jaime Meza
CONTADOR

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(Expresados en dólares americanos)

Anexo 2

	Al 31 de diciembre de,	
	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Dividendos recibidos	2.502,85	1.242,67
Ingresos por servicios	<u>17.808,38</u>	<u>0,00</u>
TOTAL INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	20.311,23	1.242,67
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de administración	12.583,42	11.112,79
Gastos operacionales	<u>110.976,92</u>	<u>115.117,34</u>
	<u>-123.560,34</u>	<u>-126.230,13</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL	-103.249,11	-124.987,46
OTROS INGRESOS	4.272,31	3.631,09
OTROS EGRESOS		
Costo venta de activos fijos	0,00	0,00
Otros egresos	<u>2.039,30</u>	<u>3.285,16</u>
	<u>-2.039,30</u>	<u>-3.285,16</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES IMPUESTOS	-101.016,10	-124.641,53
PROVISIONES FINALES		
Participación de empleados y trabajadores	0,00	0,00
Impuesto a la renta	<u>0,00</u>	<u>32.563,70</u>
	<u>0,00</u>	<u>-32.563,70</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	56,38	2.203,71
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>-100.959,72</u>	<u>-155.001,52</u>

Sr. Francisco Chiriboga A
GERENTE

Sr. Jaime Meza
CONTADOR

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresados en dólares americanos)

Anexo 3

	<u>Capital Social</u>	<u>Legal</u>	<u>Reservas de Capital Facultativa</u>	<u>de Capital</u>	<u>por dividendo acción</u>	<u>Resultados Acumulados Adopción NIIF</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado del Ejercicio</u>	<u>Total del Patrimonio</u>
Diciembre 31, 2016	2.000,00	127.857,20	57.975,54	26.226,57	2.984.459,56	1.248.558,01	796.891,27	-82.232,31	5.161.735,84
Transferencia							-82.232,31	82.232,31	0,00
Resultado integral año 2017								-155.001,52	-155.001,52
Diciembre 31, 2017	2.000,00	127.857,20	57.975,54	26.226,57	2.984.459,56	1.248.558,01	714.658,96	-155.001,52	5.006.734,32
Transferencia							-155.001,52	155.001,52	0,00
Resultado integral año 2018								-100.959,72	-100.959,72
Diciembre 31, 2018	2.000,00	127.857,20	57.975,54	26.226,57	2.984.459,56	1.248.558,01	559.657,44	-100.959,72	4.905.774,60

Sr. Francisco Chiriboga A.
GERENTE

Sr. 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 2018 y 2017
(Expresados en dólares americanos)

Anexo 4

	Diciembre 31,	
	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido por recuperación de cuentas por cobrar	545.532,46	648.757,33
Otras cuentas por pagar	-3.109,32	-38.697,00
Pagos anticipados	485,91	98,25
Gastos pagados en efectivo	-66.431,50	-102.967,23
Dividendos recibidos	1.233,85	1.242,67
Otros pasivos corrientes	4.215,93	4.241,98
Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	481.927,33	512.676,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activos fijos - neto	0,00	0,00
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	0,00	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de dividendos	0,00	-500.672,00
Otras salidas de efectivo	-115.637,96	0,00
Inversiones temporales	-350.000,00	0,00
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	-465.637,96	-500.672,00
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	16.289,37	12.004,00
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	158.113,16	146.109,16
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	174.402,53	158.113,16

Sr. Francisco Chiriboga A.
GERENTE

Sr. Jaime Meza
CONTADOR

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO (CONTINUACIÓN)
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017
(Expresados en dólares americanos)

Anexo 4.1.

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2,018</u>	<u>2,017</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	-100.959,72	-122.437,82
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	59.111,76	59.111,76
Amortización de seguros	0,00	2.906,76
Ajuste de inversiones al VPP	-56,38	-2.203,71
Ajuste por impuesto a la renta	0,00	-32.563,70
Dividendo acción	-1.269,00	0,00
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento (disminución) de cuentas por cobrar	527.724,08	648.757,33
Aumento (disminución) de varios acreedores	-3.109,32	-38.697,00
Aumento (disminución) de otros activos y pagos anticipados	485,91	-2.197,62
EFFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>481.927,33</u>	<u>512.676,00</u>

Sr. Francisco Chiriboga A.
GERENTE

Sr. Jaime Meza
CONTADOR