INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

INFORME DE COMISARIO
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2019

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

C O N T E N I D O:

	Página
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 2019, 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.

Debido a 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 2019 fue de 7.52 veces el cual disminuyo con relación al año 2018 que fue de 9.92 veces, la disminución con relación al índice del año 2018 se originó básicamente por la disminución de las cuentas por cobrar y el incremento de los pasivos corrientes en el año 2019.

El índice de endeudamiento de la compañía en el año 2019 fue de 7.69%, (6.66% en el año 2018) lo cual indica que las obligaciones de la compañía representan el 7.69% (6.66% en el año 2018), de los activos totales. Este índice muestra un incremento con relación al año 2018 debido al aumento de las obligaciones por pagar y la disminución de los activos totales.

Con relación al estado de resultados debo indicar que los ingresos de actividades ordinarias se incrementaron con relación al año 2018, debido a los servicios por arriendos que se generaron en el año 2019 además se recibieron dividendos en efectivo US$ 1.265,83, por lo que los ingresos aumentaron en US$ 4.309,84 con relación al año anterior, en tanto que los gastos de administración y operacionales se incrementaron en US$ 13.747.25 con relación al año anterior, el incremento se originó básicamente en el rubro de otros egresos en el rubro de gastos no deducibles, el resultado integral en del año 2019 fue una utilidad antes de impuestos de US$ 104.828,53, resultado mejorado con relación al año 2018 que fue una perdida de US$ 100.959,72, la utilidad en el año 2019 se originó debido a una ligera mejora en los ingresos por arriendo y por ajuste al valor proporcional patrimonial de los derechos fiduciarios que la Compañía mantiene en el Fideicomiso Haciendas.

Al 31 de diciembre de 2019 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 2019, 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:

Pandemia Covid-19

El 31 de diciembre de 2019 el Dr. Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud OMS, comunico sobre el brote de la epidemia por coronavirus (Covid-19), que fue descubierto y notificado por primera vez en Wuhan (China), el miércoles 11 de marzo de 2020 la epidemia fue declarada pandemia. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos de todos los países del mundo adopten medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades para contener el virus que afectan a todas las actividades económicas. No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

Quito, marzo 18 del 2020

Atentamente,

Ing. Com. Eduardo Velos S.
COMISARIO

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Expresados en dólares americanos) **Anexo 1**

	Diciembre 31,	
ACTIVOS	**2.019**	**2.018**
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3.688,66	174.402,53
Inversiones temporales	0,00	350.000,00
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	2.645.507,73	2.933.747,85
Activos por impuestos corrientes y otros anticipados	15.358,77	13.657,63
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE	2.664.555,16	3.471.808,01
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedad, planta y equipo - neto	1.102.730,23	1.161.841,99
Inversiones en acciones	64.052,21	6.801,56
Derechos fiduciarios	774.668,90	615.411,77
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE	1.941.451,34	1.784.055,32
TOTAL DEL ACTIVO	**4.606.006,50**	**5.255.863,33**
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Obligaciones con empleados e impuestos corriente	707,18	984,73
Cuentas por pagar accionistas	348.096,00	349.104,00
Otras cuentas por pagar	5.600,00	0,00
SUMA EL PASIVO CORRIENTE	354.403,18	350.088,73
TOTAL DEL PASIVO	**354.403,18**	**350.088,73**
PATRIMONIO NETO		
Capital social	2.000,00	2.000,00
Reservas	2.896.216,78	3.196.518,87
Resultados de años anteriores	0,00	559.657,44
Resultados acumulados por adopcion de la NIIF	1.248.558,01	1.248.558,01
Resultado total integral	104.828,53	-100.959,72
SUMA EL PATRIMONIO NETO	**4.251.603,32**	**4.905.774,60**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	**4.606.006,50**	**5.255.863,33**

Sr. Francisco Chiriboga A.
GERENTE

Sr. Jaime Meza
CONTADOR

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en dólares americanos) Anexo 2

	Al 31 de diciembre de,	
	2.019	2.018
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Dividendos recibidos	1.265,83	2.502,85
Ingresos por servicios	23.355,24	17.808,38
TOTAL INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	**24.621,07**	**20.311,23**
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de administración	14.208,43	12.583,42
Gastos operacionales	109.282,09	110.976,92
	-123.490,52	-123.560,34
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL	**-98.869,45**	**-103.249,11**
OTROS INGRESOS	964,44	4.272,31
OTROS EGRESOS		
Otros egresos	15.856,37	2.039,30
	-15.856,37	-2.039,30
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES IMPUESTOS	**-113.761,38**	**-101.016,10**
PROVISIONES FINALES		
Participación de empleados y trabajadores	0,00	0,00
Impuesto a la renta	0,00	0,00
	0,00	0,00
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	218.589,91	56,38
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	**104.828,53**	**-100.959,72**

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 de 2019 y 2018
(Expresados en dólares americanos) **Anexo 3**

	Capital Social	Reservas Legal	Reservas Facultativa	Reservas de Capital	Resultados Acumulados por dividendo accion	Resultados Acumulados Adopción NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total del Patrimonio
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**
Transferencia							-100.959,72	100.959,72	0,00
Reclasificación de cuentas					-300.302,09		300.302,09		0,00
Distribución de dividendos							-758.999,81		-758.999,81
Resultado integral año 2019								104.828,53	104.828,53
Diciembre 31, 2019	**2.000,00**	**127.857,20**	**57.975,54**	**26.226,57**	**2.684.157,47**	**1.248.558,01**	**0,00**	**104.828,53**	**4.251.603,32**

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 de 2019 y 2018
(Expresados en dólares americanos) **Anexo 4**

	Diciembre 31,	
	2.019	2.018
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido por recuperacion de cuentas por cobrar	286.538,98	545.532,46
Otras cuentas por pagar	-277,55	-3.109,32
Pagos anticipados	0,00	485,91
Gastos pagados en efectivo	-78.152,83	-66.431,50
Dividendos recibidos	0,00	1.233,85
Otros pasivos corrientes	31.185,34	4.215,93
Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	239.293,94	481.927,33
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Inversiones temporales	350.000,00	-350.000,00
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversion	350.000,00	-350.000,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de dividendos	-758.999,81	0,00
Otras salidas de efectivo	-1.008,00	-115.637,96
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	-760.007,81	-115.637,96
Aumento (disminucion) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-170.713,87	16.289,37
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	174.402,53	158.113,16
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.688,66	174.402,53

Sr. Francisco Chiriboga A.
GERENTE

Sr. Jaime Meza
CONTADOR

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO (CONTINUACIÓN)
CONCILIACIOON DE LA UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(Expresados en dólares americanos) Anexo 4.1.

	Diciembre 31,	
	2.019	2.018
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio	104.828,53	-100.959,72
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	59.111,76	59.111,76
Amortizacion de seguros	0,00	0,00
Ajuste de inversiones al VPP	-216.507,61	-56,38
Ajuste por impuesto a la renta	0,00	0,00
Dividendo acción	0,00	-1.269,00
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento (disminución) de cuentas por cobrar	286.538,98	527.724,08
Aumento (disminución) de varios acreedores	5.322,28	-3.109,32
Aumento (disminución) de otros activos y pagos anticipados	0,00	485,91
EFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**239.293,94**	**481.927,33**

Sr. Francisco Chiriboga A.
GERENTE

Sr. Jaime Meza
CONTADOR