**Quito marzo 09, 2017**

**INFORME DE COMISARIO**

A los Señores Accionistas de:

**INMOBILIARIA INALDA S.A**

Presento a la Junta General de Accionistas, el informe y análisis sobre los estados financieros cortados al 31 de Diciembre de 2016, que como Comisario de la Empresa y de conformidad a la Ley, me corresponde realizar.

Este informe presento en cumplimiento de la Ley y de la Resolución de la Superintendencia de Compañías Número 92-1-4-3-014, publicada en el Registro Oficial Num. 44 del 13 de octubre de 1992.

1. Los administradores han cumplido con las normas legales y estatutarias, así como con las resoluciones de la Junta General de Accionistas.
2. En cuanto a los sistemas de control interno, debo indicar que se verifican permanentemente los ingresos y los egresos que obtiene la compañía, control de caja, bancos, chequeras.
3. Las cifras presentadas en los estados financieros relativos al ejercicio económico 2016, corresponden a las registradas en los libros de contabilidad, estos son confiables, y han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.
4. En el desempeño de mis funciones he dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 279 de la Ley de Compañías Codificada (R.O.Num. 312,5 de noviembre de 1999), debiendo advertir lo siguiente:

    a) No existen requisitos de presentación de garantías de los administradores de la compañía.
    b) He revisado el balance y la cuenta pérdidas y ganancias, así como los balances de comprobación mensual.
    c) No ha habido lugar para la aplicación de la norma sexta del Art. 279 de la Ley de Compañías Codificada.
    d) No ha habido razón para vigilar las operaciones de la compañía.
    e) No ha habido razón para proponer o solicitar la remoción de los administradores; y tampoco he conocido sobre ninguna denuncia sobre la administración.

A continuación me permito hacer un análisis del Estado de Situación Financiera del período

**ACTIVO**
El activo se compone de los siguientes grandes grupos:

**1.- Activo Circulante:** está compuesto por:

**a.-** El saldo de efectivo en Caja Bancos por: $. 77.802,00

**b.- Activo Exigible:** corresponde a: Activo por impuestos corrientes por un valor de $. 10.407,00: son créditos tributarios aplicables al Impuesto a la Renta del año 2016.

**c.- Otros Activos Corrientes**: suman: $. 1.887,00 que es el saldo no amortizado de seguros pagados por anticipado.

La suma del activo circulante asciende a $. 90.096,00 que significa el 16% del activo total; en el 2015 fue del 31%.

**2.- Activo Fijo**

**No Depreciable: Terreno** - por un valor de $. 445.784,00.

**Depreciable:** respecto a este rubro debo indicar que consta de numerosas y diversas inversiones fijas necesarias para la operación de la empresa con un valor histórico total de $. 122.079,00; la depreciación de los activos fijos alcanza a la fecha $. 101.698,00 que es el 83% del valor histórico.

El activo no corriente es de $: 466.165,00 que representa el 84% del activo total; en el 2015 fue del 69%

La suma total del activo es de $. 556.261,00 en el 2015 fue de $. 951.012,00

**PASIVOS**

**PASIVO CORRIENTE**

Este grupo del balance comprende los siguientes valores: gastos por pagar pendientes al 31 – 12 – 2016 por $. 12,00, Obligaciones con DINNERS CLUB por $. 2.537,00; Impuestos por pagar, IESS por pagar, Sueldos y beneficios sociales por pagar por $. 4.670,00; obligaciones con accionistas $. 57,00; finalmente un pasivo por impuesto diferido por $. 4.239,00.

El total del pasivo corriente asciende a la suma de $. 11.515,00 que significa el 100% del pasivo total; igual que en el 2015. En el presente periodo la empresa no tiene pasivos a largo plazo.

**PATRIMONIO**

Está constituido por:

**1.-** El capital social que es de **$. 25.000,00.**

**2.-** Reservas Legal por $. 12.500,00

**3.-** Reserva Facultativa por $. 522.962,00

**4.-** Pérdida del periodo por: $. 15.715,00

Debo indicar que la pérdida en inversión en acciones de Promocronos por $. 193.182,00, con autorización de la Junta General de Accionistas, se ha enjugado con los resultados acumulados provenientes de NIFFS por $. 5.166,00, Reserva de Capital por $. 25.007,00 y $. 163.009,00 parte de la Reserva Facultativa. Considero que con este ajuste el patrimonio de la empresa es más transparente.

El Patrimonio de la empresa es de $. 544.747,00; en el 2015 fue de $. 793.700,00

**BREVE ANALISIS DEL ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

| Por cada $. 100,00 de ventas | **2016** | **2015** |
|---|---|---|
| El costo de ventas es: | 0.00 | 42.00 |
| La utilidad bruta es: | 0.00 | 58.00 |
| Los gastos de administración son: | 112 | 36.00 |
| Los gastos de venta son: | | |
| Balance de egresos e ingresos no Operacionales (positivo) | 0.00 | 14 .00 |
| Otros gastos | 7.00 | 0.00 |
| **La utilidad total es:** | **0.00** | **8.00** |
| **La pérdida total es:** | **18.00** | |

**BREVE ANALISIS FINANCIERO**

**1.**- Índice de liquidez: 7.82: significa que por cada dólar que debe la empresa a corto plazo cuenta con USD 7.82 de Activos a corto plazo: en el 2015 fue de 1.87

**2.-** Los socios son propietarios del 98% de los activos: en el 2015 fue del 83%

Me permito agradecer la colaboración prestada para el cumplimiento de mis funciones.

Carlos García Ponce
**COMISARIO**