

Quito, 11 de marzo del 2014

INFORME DE COMISARIO

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
Empresa INMOBILIARIA RIPOL S.A.

1. En cumplimiento de la nominación como comisario que me hiciera la Junta General de Accionistas, he revisado el estado de situación financiera (no consolidado) de la Empresa INMOBILIARIA RIPOL S.A., al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estado de resultado integral (no consolidado); de cambios en el patrimonio de los accionistas (no consolidado) y de flujos de efectivo (no consolidado) por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
2. La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas bajo su control y vigilancia a partir del 1 de enero del 2009. Posteriormente, con Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008 se ratificó el cumplimiento de la anterior Resolución. Finalmente, la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, fijó un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, en tres grupos de compañías. Bajo este cronograma, INMOBILIARIA RIPOL S.A., al ser una compañía con activos menores a US\$ 4 millones de dólares al 31 de diciembre del 2007, aplicó NIIF a partir del 1 de enero del 2012 (Grupo 3).
3. La preparación de dichos estados financieros requirió que la Administración establezca varias estimaciones y supuestos propios de la actividad económica de la Compañía, con el fin de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de dichos estados financieros.
4. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y en opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos tomaron en cuenta la mejor utilización de la información disponible a ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios contables más importantes se detallan a continuación:
 - a. Vida útil de propiedades y equipo: La Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades y equipo al final de cada período anual.
 - b. Jubilación Patronal y Desahucio: La compañía realizó los respectivos ajustes en beneficios a los empleados, en base al cálculo actuarial emitido por ACTUARIA CONSULTORES CIA. LTDA.
 - c. Valuación de los instrumentos financieros: La Compañía utilizó técnicas de valuación para la medición del valor razonable para sus activos y pasivos financieros, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Administración de la Compañía consideró que los importes en libros de

los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

5. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el cumplimiento por parte de la Compañía de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como regulaciones y disposiciones de la Superintendencia de Compañías.
6. La Compañía ha dado cumplimiento a normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como a resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas y de Directorio. La colaboración prestada para el cumplimiento de mis funciones ha sido siempre en los mejores términos. Los libros de Actas, de Junta General y de Directorio, así como el libro de Acciones y Accionistas y Libros de Contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establecen las normas legales pertinentes.
7. El cumplimiento de mis funciones lo he realizado de acuerdo con lo que establece la Ley, la cual prevé revisiones de estados financieros, libros sociales de la Compañía, revisión de garantías, entre otras. Al respecto debo indicar que no han existido situaciones que deban ser informadas.
8. El sistema de control interno de la Compañía provee una razonable seguridad en cuanto a la protección de activos contra pérdida o disposición no autorizada, y la confiabilidad de los registros contables para la preparación de los estados financieros y la existencia de elementos para identificar los activos y definir la responsabilidad sobre los mismos. El concepto de seguridad razonable, reconoce que el costo de un sistema de control contable no debería exceder del monto de los beneficios que se derivan del mismo y además reconoce que la evaluación de estos factores necesariamente requiere estimaciones y juicios por parte de la Gerencia.
9. La Compañía ha elaborado y presentado bajo NIIF, los siguientes estados financieros:
 - a. el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2013;
 - b. el Estado de Resultado Integral al 31 de diciembre de 2013;
 - c. el Estado de Cambios en el Patrimonio, con saldos al 31 de diciembre de 2013
 - d. el Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2013.
 - e. Notas aclaratorias a los estados financieros
10. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía en su estado de resultados integral, presentó ingresos por US\$ 94 mil 703.87 dólares, correspondiendo el 100% a ingresos por venta de servicios. A nivel de egresos, se registró un total de US\$ 81 mil 735.57 dólares. Por lo tanto, la utilidad neta del ejercicio fue de US\$ 12 mil 968.30 dólares, a dicho valor se debe deducir el 22% del impuesto a la renta y el 15% participación trabajadores y empleados, los mismos que ascienden a USD 1.945.25 y 2.545.17, con lo que la utilidad de USD 8.477.89
11. El activo de la Compañía fue de US\$ 96 mil 300.66 dólares; el pasivo de US\$ 78 mil 388. Dólares con 31 centavos y el patrimonio de US\$ 17 mil 912.35 dólares.

12. En mi opinión, los referidos estados financieros, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de Empresa INMOBILIARIA RIPOL S.A., al 31 de diciembre de 2013 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.



Ing. Iván Maldonado MCA
CONTADOR PÚBLICO
LIC. 17-345
COMISARIO PRINCIPAL