

Quito, 14 de Marzo del 2012

## **INFORME DE COMISARIO**

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

1. En cumplimiento de la nominación como comisaria que me hiciera la Junta General de Accionistas, he revisado el estado de situación financiera (no consolidado) de Empresa INMOBILIARIA RIPOL S.A., al 31 de diciembre de 2012 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, debía aplicar NIIF a partir del 1 de enero del 2012 (Grupo 3).
3. Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011 (fecha de transición) fueron preparados por la Administración de la Compañía, para ser utilizados como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y con fines comparativos.
4. La Compañía, dando cumplimiento a lo que dispone el Artículo Segundo de la Resolución No. 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2008, ha elaborado, para su período de transición, lo siguiente:
  - a. Conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero del 2010 y al 31 de diciembre del 2011. La Junta General de Accionistas de la Compañía con fecha 18 de Abril del 2012, aprobó la Conciliación del patrimonio neto al 1 de enero de 2012.
  - b. Conciliación del estado de resultado del 2011, bajo NEC al estado de resultado integral bajo NIIF al 31 de diciembre del 2012.

- c. Explicación de los ajustes significativos al estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre del 2011, previamente presentado bajo NEC.
5. 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.
  6. 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. Deterioro de activos: Durante el año 2012, la Compañía no reconoció pérdidas por deterioro.
    - b. Vida útil de propiedades y equipo: La Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades y equipo al final de cada período anual.
  7. 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.
  8. 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.
  9. 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.
  10. 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.

- 11.** La Compañía ha elaborado y presentado bajo NIIF, los siguientes estados financieros:
  - a. el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2012;
  - b. el Estado de Resultado Integral al 31 de diciembre de 2012;
  - c. el Estado de Cambios en el Patrimonio, con saldos al 31 de diciembre de 2012
  - d. el Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2012.
  - e. Las Notas explicativas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 se presentaron con fines comparativos.
  
- 12.** Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía en su estado de resultados integral, presentó ingresos por US\$ 165.000.59, correspondiendo el 100% a ingresos por servicios. A nivel de egresos, se registró un total de US\$ 165.500.59. Por lo tanto, la pérdida del ejercicio fue de US\$ 500.00.
  
- 13.** El activo de la Compañía fue de US\$ 49.541.97; el pasivo de US\$ 40.628.80 y un Patrimonio de USD. 8.913.17.
  
- 14.** 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 2012 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.



ECO. GALO MELO ANANGONO  
COMISARIO PRINCIPAL