

Señores

**ACCIONISTAS DE EBAIMSA S.A.**

Presente. -

En mi calidad de Comisario elegido por la Junta General de Accionistas de la Compañía Ebaimsa Inmobiliaria Comercial S.A., y en cumplimiento según lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 publicada en el Registro oficial No. 44 del 13 de octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías referente a las obligaciones de los Comisarios, presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada por la administración de la compañía, correspondiente al ejercicio 2017, basado en el examen a los estatutos de la compañía, estado de situación financiera, estado de resultados integrales por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales procedo a rendir el siguiente informe:

La compañía tiene por objeto social la actividad de intermediación, mandato inmobiliario mobiliario y comercial autorizado por las leyes para este tipo de compañías

#### **ASPECTOS CONTABLES**

Los estados financieros preparados por la compañía en dólares, han sido elaborados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas.

La administración de la compañía, ha cumplido con las disposiciones de la Junta General de Accionistas para el periodo 2017, así como las normas legales, estatutarias y reglamentarias.

#### **ASPECTOS FISCALES**

La empresa consideró las disposiciones legales del Código Tributario, Ley de Equidad Tributaria, Reglamento de aplicación a la ciudad Ley, Resoluciones del Servicio de Rentas Internas, Reglamento de Facturación y Reglamento de Comprobantes de Venta y de Retención, Ley de Compañías, entre otras considerará en el próximo período el Reglamento a la ley orgánica y de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal.

#### **ASPECTOS SOCIETARIOS Y CUSTODIO DE ACTIVOS**

Presenta libros societarios, actas, accionistas y talonarios, conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es de responsabilidad de personal capacitado. Se debe tomar en consideración lo establecido en el Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas Registro Oficial No. 371 del 10 de noviembre del 2014.

Los activos de la empresa y particularmente las propiedades, se encuentran debidamente custodiados, siendo responsabilidad de los ejecutivos de la compañía.

### ASPECTO FINANCIERO

El análisis de los estados financieros efectuado permitirá evaluar el funcionamiento de la compañía a través de la utilización de los datos proporcionados y medir de esta forma la rentabilidad que esta genera.

La aplicación de un análisis con indicadores a los estados financieros nos ayudará a conocer los cambios que han surgido en las cuentas individuales durante este período y merecen una atención especial de acuerdo a los principales índices financieros, centrándonos en los cambios más significativos.

A continuación, se presenta un análisis comparativo de los Estados Financieros por el período 2017:

CUENTA CONTABLE	2017	2016
Activos Corrientes	136.081,90	152.105,19
Activos Fijos	4.501.051,75	4.501.051,75
Otros Activos	-	-
<b>Total Activos</b>	<b>4.637.133,65</b>	<b>4.653.156,94</b>
Pasivos Corrientes	-	12.030,15
Total Pasivos Largo Plazo	20.456,62	20.456,62
<b>Total Pasivos</b>	<b>20.456,62</b>	<b>32.486,77</b>
Patrimonio	4.616.677,03	4.620.670,17
<b>Total Pasivos más Patrimonio</b>	<b>4.637.133,65</b>	<b>4.653.156,94</b>

La aplicación de un análisis a los estados financieros nos ayudó a conocer los cambios que han surgido en las cuentas contables de un período a otro, este análisis se ha basado en el ejercicio económico del año 2017 y 2016, cuyo objetivo primordial fue determinar las variaciones que se han producido y merecen una atención especial, debiendo centrarnos en los cambios más significativos:

El total del activo de la compañía aumentó considerablemente por efectos de revaluación en activos fijos en el período 2016 de acuerdo al análisis comparativo y en este período no presenta movimiento alguno.

El patrimonio neto ya no fue afectado por incremento en la cuenta superávit revaluación como en el 2016., al 31 de diciembre de 2017 hubo un incremento único de USD \$ 3.993.

### ANÁLISIS VERTICAL

La composición de los activos en el ejercicio 2017 es la siguiente:

<i>Activo Corriente</i>	<i>2,90%</i>
<i>Activos Fijos - Propiedades</i>	<i>97,10%</i>
<i>Otros Activos</i>	<i>0,00%</i>
	<u><b>100,00%</b></u>

Las cifras nos demuestran que se mantiene una alta concentración en el activo fijo que mantiene la compañía como son terrenos y propiedades y en menor porcentaje activos corrientes cartera u cuentas por cobrar.

En cuanto al Pasivo y Patrimonio nos muestra la siguiente composición:

<i>Pasivo Corriente</i>	<i>0,40%</i>
<i>Pasivo No Corriente</i>	<i>0,00%</i>
<i>Patrimonio</i>	<i>99,60%</i>
	<u><b>100,00%</b></u>

Esta distribución refleja la política de financiamiento que la compañía tiene al finalizar el ejercicio económico 2017, pasivos a largo plazo se mantienen no hubo movimiento ni cancelación.

A su vez es el patrimonio es el que predomina sobre el pasivo, como se mencionó anteriormente por efectos de revaluación de activos fijos en el 2016 tuvo un incremento considerable. pero al 31 de diciembre de 2017 disminuyó en USD \$ 3.993

## **CONCLUSIÓN**

En lo que se refiere al Estado de Cambios en el Patrimonio, este presentó resultados positivos. Sin embargo, el Capital social de la compañía es de USD \$ 800, se sugiere realizar aumentos de capital social para soportar la normativa 700, como negocio en marcha sobre capitalización.

Sus ingresos fueron favorables por concepto de arriendos a su vez se ve reflejado en el Estado de resultados varios gastos por depreciaciones de activos fijos, impuestos y contribuciones entre otros varios gastos necesarios para su funcionamiento.

Agradezco a los señores accionistas por su confianza y declaro que he recibido toda la colaboración de los administradores para la realización de mi trabajo, y aprovecho la oportunidad para desearles muchos éxitos durante el presente ejercicio económico.

**Atentamente,**



**Dra. Rocio Reina**  
COMISARIO