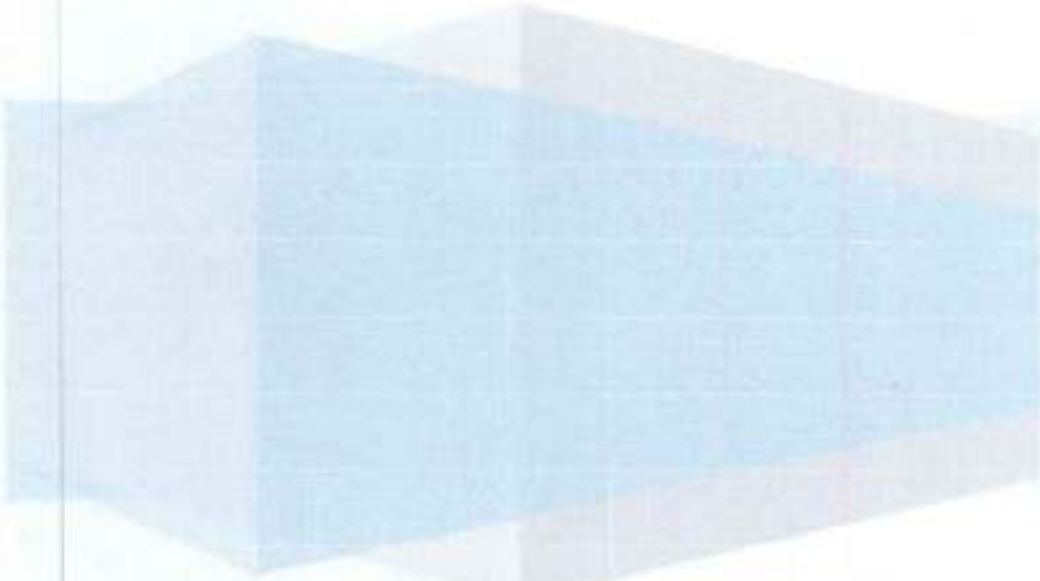


INFORME COMISARIO INMOBILIARIA VELERA S.A.



2018

INFORME COMISARIO INMOBILIARIA VELERA S.A. 2018

INFORME DEL COMISARIO

A los Accionistas de Inmobiliaria Velera S.A.

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.14.3.0014 de Octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías, referente a las obligaciones de los Comisarios, en mi calidad de Comisario Principal de Inmobiliaria Velera S.A., presento mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por el Gerente General, en relación con la situación financiera y resultado de operaciones de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2018.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como por el diseño, implementación, y mantenimiento de controles internos relevantes que permitan presentar estados financieros razonables y libres de errores materiales debido a fraude error.

Responsabilidad del Comisario Principal

Con fecha 12 de Octubre del 2018 la Junta General de Accionistas de la compañía Inmobiliaria Velera S.A., designa comisario principal al CPA. Boris Enrique Cuccalón Nevárez., mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basada en la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.

Esta revisión efectuada se realizó siguiendo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría, incluyendo en consecuencia, pruebas selectivas de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros una adecuada aplicación de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), evaluación del control interno de la compañía y otros procedimientos de revisión considerados.

1. Los saldos reportados al 31 de diciembre del 2018 de Otras cuentas por cobrar fueron ajustadas por el valor UDS 1,830.912, Otras cuentas por pagar se ajustaron por USD 196, 729 que corresponde a valores pendientes por cobrar y pagar de años anteriores a compañías relacionadas y no relacionadas. Adicionalmente se ajustó cuentas patrimoniales por USD 1, 641,277 que corresponde a las cuentas de reservas y resultados de años anteriores. A la fecha de emisión de mi opinión se recibió la documentación sustentaria como las actas de junta de accionistas donde se aprueba realizar los ajustes.

INFORME COMISARIO INMOBILIARIA VELERA S.A. 2018

Opinión sobre el cumplimiento

En mi opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la compañía Inmobiliaria Velera S.A. S.A., al 31 de diciembre de 2018, el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha; de acuerdo con las de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Adicionalmente, he podido verificar que los administradores han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; y, que los libros sociales de la compañía están adecuadamente manejados.

Opinión sobre el control interno

Con base en los resultados de la revisión efectuada, considero que la administración de la compañía ha cumplido los procedimientos de control interno, lo cual contribuye a gestionar información financiera confiable y promover de manera eficiente el manejo financiero y administrativo de sus recursos.

Declaración sobre el cumplimiento de las NIIF

La compañía en cumplimiento en lo establecido por la Superintendencia de Compañías en resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales Financieras (NIIF), en el periodo de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2010 y las ha aplicado a partir del 1 de enero del 2011, en concordancia con lo estipulado en el Artículo primero de la citada resolución.

Bases de la transición a las NIIF

Los presentes estados financieros de la compañía corresponden al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2018 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las PYME's.

Aplicación de NIIF

La fecha de transición de la compañía fue del 1 de enero al 31 de Diciembre del 2010, y al momento de presentación de este informe ha realizado la preparación de sus estados financieros de apertura bajo NIIF La fecha de adopción de las NIIF por la compañía fue el 1 de enero del 2011.

INFORME COMISARIO INMOBILIARIA VELERA S.A. 2018

La NIIF Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera permite a las Compañía que convergen sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF el utilizar excepciones y exenciones de carácter obligatorio u optativo. Considerando que en la mayoría de los casos son de aplicación retroactiva.

Informe sobre cumplimiento a Ley de Compañías

Es importante señalar que en mi calidad de comisario principal de la compañía, he podido dar cumplimiento con todas las disposiciones constantes en el Artículo 279 de la Ley de compañías, para el Ejercicio Fiscal 2018 por cuanto fui designado como comisario principal con acta aprobada el 12 de Octubre 2018 por la Junta General de Accionistas. También se ha verificado el cumplimiento a lo estipulado en el Art.20.- de la Ley de Compañías con relación a la entrega de los Estados Financieros ante el ente de control, tal como lo manifiestas su Certificado de Cumplimiento de Obligaciones (CCO).

Informe sobre cumplimiento de la Ley Laboral

La compañía al 31 de diciembre del 2018 no registra empleados afiliados, adicionalmente no registra obligaciones patronales tal como lo manifiesta su Certificado de Cumplimiento de Obligaciones.

INFORME COMISARIO INMOBILIARIA VELERA S.A. 2018

Revisión de los Estados Financieros

Respecto a la revisión de los estados financieros a continuación expongo las siguientes observaciones

1. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

INMOBILIARIA VELERA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo en Caja y Bancos	1.277	1.389
Otras cuentas por cobrar	-	1.839.912
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1.277	1.841.301
TOTAL ACTIVOS	1.277	1.841.301
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Otras cuentas y Gastos acumulados por pagar	18	198.765
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	18	198.765
TOTAL PASIVOS	18	198.765
 <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
Capital social	800	800
Reserva legal	400	400
Reserva de capital	8.462	11.579
Utilidades disponibles	9.812	1.634.873
Utilidades del ejercicio	(16.216)	(5.116)
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	1.258	1.642.536
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	1.277	1.841.301

INFORME COMISARIO INMOBILIARIA VELERA S.A. 2018

2. RESULTADO INTEGRAL

INMOBILIARIA VELERA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>GASTOS:</u>		
Ventas y Administración	16.216	5.116
TOTAL	<u>16.216</u>	<u>5.116</u>
 UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION		
A		
TRABAJADORES E IMPUESTO A LA		
RENTA	<u>(16.216)</u>	<u>(5.116)</u>
 IMPUESTO A LA RENTA	-	3.360
 PERDIDA DEL EJERCICIO	<u>(16.216)</u>	<u>(8.476)</u>

INFORME COMISARIO INMOBILIARIA VELERA S.A. 2018

3. CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

(Expresados en dólares de E.U.A)

	Capital Social	Aporte Futura Capitalizaciones	Reserva Legal	Resultados de capital	Resultados Acumulados	Resultados Del Ejercicio	Total
Saldo al 1 de enero del 2017	800	-	400	11.579	1.634.873	-	1.647.852
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-
Aporte futura capitalización	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	-	400	11.579	1.634.873	-	1.647.852
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	(5.116,54)	(1.625.061)	-	(1.630.178)
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	(16.216)	(16.216)
Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-
Aporte futura capitalización	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	800	-	400	6.462	9.812	(16.216)	1.258

INFORME COMISARIO INMOBILIARIA VELERA S.A. 2018

4. ESTADO DEL FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO

INMOBILIARIA VELERA S.A.
ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
CLASES DE COBRO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(112)</u>	<u>612</u>
OTRAS ENTRADAS SALIDAS DE EFECTIVO		
Variación en Otras cuentas por Cobrar	(112)	612
VARIACION NETA DE EFECTIVO DEL PERÍODO	<u>(112)</u>	<u>612</u>
	1.389	777
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	<u>1.389</u>	<u>777</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	<u>1.277</u>	<u>1.389</u>

INFORME COMISARIO INMOBILIARIA VELERA S.A. 2018

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición de otros activos corrientes es la siguiente:

CUENTAS POR COBRAR			
DETALLE	2018	2017	VARIACION
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS			
Cuentas por Cobrar DEVISOR	-	12.000	12.000
OTRAS CUENTAS POR COBRAR			
Otras Cuentas por cobrar	-	1.600.000	1.600.000
Valores por Liquidar	-	227.912	227.912
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	-	1.839.912	1.839.912

(**) Al 31 de diciembre del 2018, estos valores fueron ajustados y legalizados mediante acta de junta de accionista del 00 del mes de (-----).

6. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La composición de otros activos corrientes es la siguiente:

OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
DETALLE	2018	2017	Variación
CUENTAS POR PAGAR COALSA	-	59.193.07	(59.193.07)
CUENTAS POR PAGAR ROBERTO GARZOZI	-	139.543.05	(139.543.05)
OTROS IMPUESTOS POR PAGAR	18.30	11.43	6.87
TOTAL OTRAS CUENTAS POR PAGAR	18.30	198.747.55	(198.729.25)

(**) Al 31 de diciembre del 2018, estos valores fueron ajustados y legalizados mediante acta de junta de accionista del 00 del mes de (-----).

INFORME COMISARIO INMOBILIARIA VELERA S.A. 2018

7. RESULTADOS ACUMULADOS Y PERDIDAS.

PATRIMONIO			
DETALLE	2018	2017	VARIACION
CAPITAL PAGADO	800	800	-
RESERVA LEGAL	400	400	-
RESERVAS DE CAPITAL	6.462	11.579	-5.116
UTILIDADES ACUMULADAS	9.812	1.634.873	-1.625.061
UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO	-16.216	-5.116	-11.100
TOTAL PATRIMONIO	1.258	1.642.535	-1.641.277

(**) Dentro de la presentación de Patrimonio tenemos se evidencio variaciones por 1,641.227 correspondiente a ajustes realizado en el año 2018 y que están sustentado con acta de junta general de accionistas de fecha (-----).

8. ANALISIS DE LOS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018, se evidencio que la compañía Inmobiliaria Velera no genero ningún tipo de Ingresos.

9. CONCLUSIÓN A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Con base en los resultados de la revisión efectuada el 16 de febrero del ejercicio Fiscal 2019, la compañía realizó los respectivos asientos de ajustes de NIIF, afectando de esta manera sus Estados Financieros para el periodo Fiscal 2018. A la fecha de emisión de este informe, no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.



CPA. BORIS CUCALÓN N.
COMISARIO
REGISTRÓ PROFESIONAL # 13130