

## **INFORME DEL COMISARIO**

Quito, 28 de Febrero de 2020.

A los Señores Accionistas  
GALOPINMO S.A.  
Presente.-

En mi calidad de Comisario, nombrado por la Junta General de GALOPINMO S.A., a continuación presento el informe sobre el resultado de las pruebas y revisiones realizadas durante el año 2019.

### **1. INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

En cumplimiento con lo dispuesto a la función que me asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías y la resolución No. 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías, cúmpleme informarles que he examinado el balance general de la compañía al 31 de Diciembre del 2019, el correspondiente estado de resultados y evolución del patrimonio, por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de "GALOPINMO S.A.". Mi responsabilidad es opinar sobre el contenido de los estados financieros en base a un análisis de los mismos.

Mi revisión incluyó, en base a pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros; incluyó también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general.

#### **1. Cumplimiento de resoluciones**

Cumplí las obligaciones determinadas por el Art. 279 de la Ley de Compañías y de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que: Revisé las resoluciones adoptadas por la Junta de Accionistas y Juntas de Directorio, y que en mi opinión considero que la Administración ha dado cumplimiento a las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones respectivas.

Los libros sociales, expedientes y actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, talonarios de acciones han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales vigentes en concordancia especialmente con los artículos 246, 176 y 177 de la Ley de Compañías. Los títulos de acciones y los talonarios, se encuentran actualizados.

#### **2. Procedimiento de control interno**

Como parte del examen efectuado, realice, un estudio del Sistema de Control Interno de la Compañía, en el alcance que considere necesario para evaluar dicho sistema, el propósito de evaluación permite determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios aplicar para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados. Mi estudio y evaluación del sistema de control interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial de dicho sistema.

### 3. Registros legales y contables

**GALOPINMO S.A.** es una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador cuyo objetivo principal está orientado hacia la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

En base de los resultados obtenidos al aplicar selectivamente mi procedimiento de revisión, considero que la documentación contable, financiera y legal, de la Compañía cumple con los requisitos que determina la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas, el Código de Comercio; entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico. La facturación de la intermediación financiera de "GALOPINMO S.A" durante el año 2019 ha sido efectuada en su totalidad, por tanto fue registrada en el Estado de Resultados, comprendido entre el 01 de Enero al 31 de Diciembre del 2019; en este estado se incluyeron ingresos generados en los meses de Enero a Diciembre del 2019. Las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", establecen que los ingresos deben ser reconocidos en el período que se realizan.

El balance general, estado de resultados y evolución del patrimonio de "GALOPINMO S.A" en sus aspectos importantes, han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, excepto por la NIIF 1 -Adopción de NIIF por Primer Vez-.

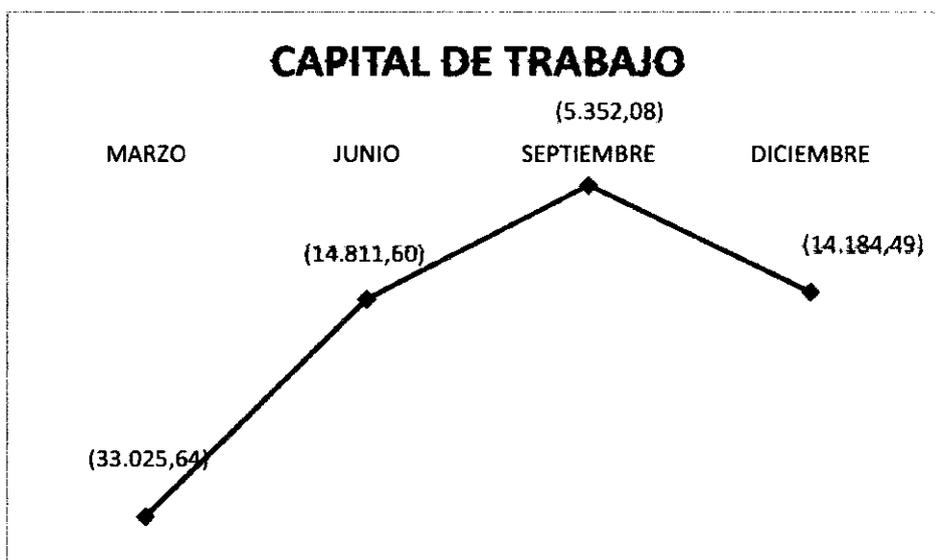
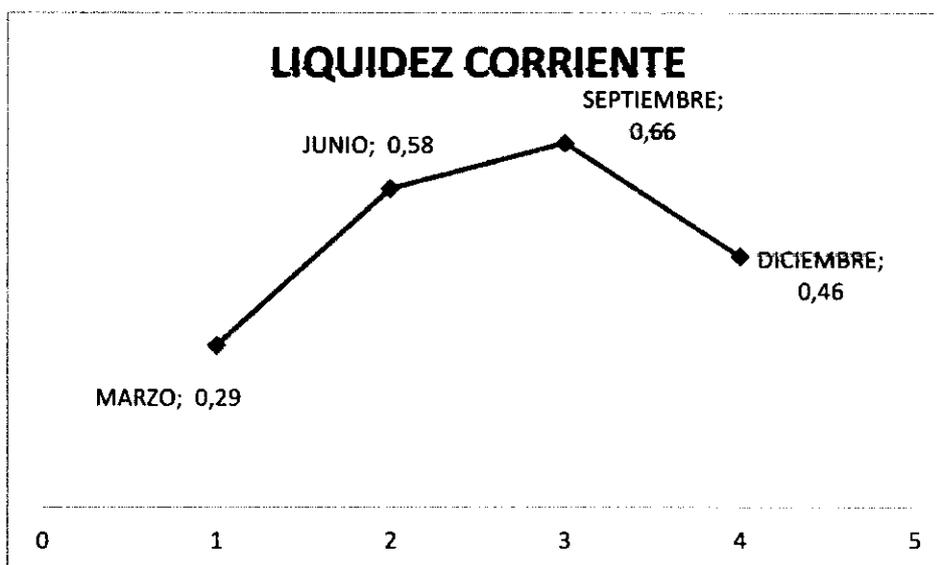
He recibido toda la ayuda por parte de la Administración de la Compañía para el desempeño de nuestras funciones. Los respectivos registros contables se mantienen debidamente conciliados, no hemos identificado diferencia significativa que deba ser revelada.

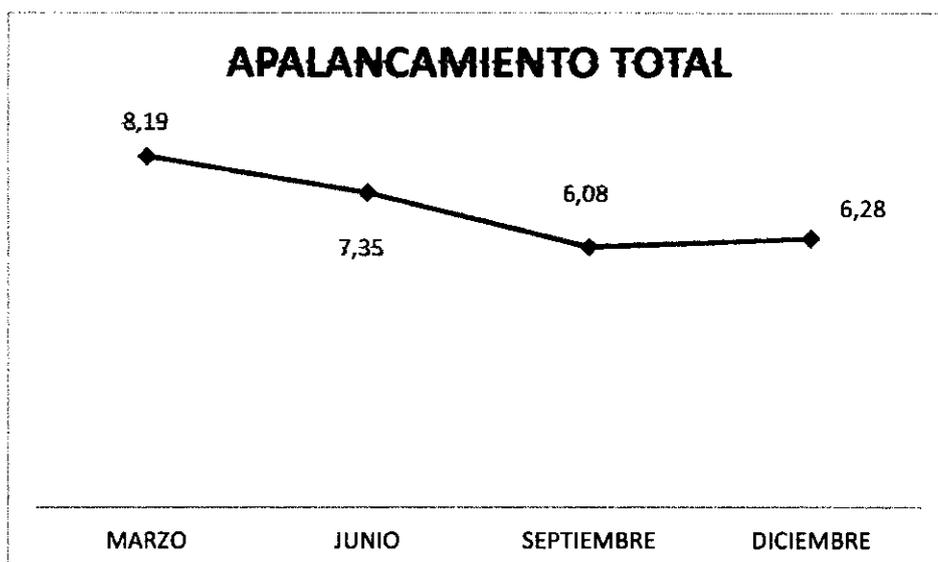
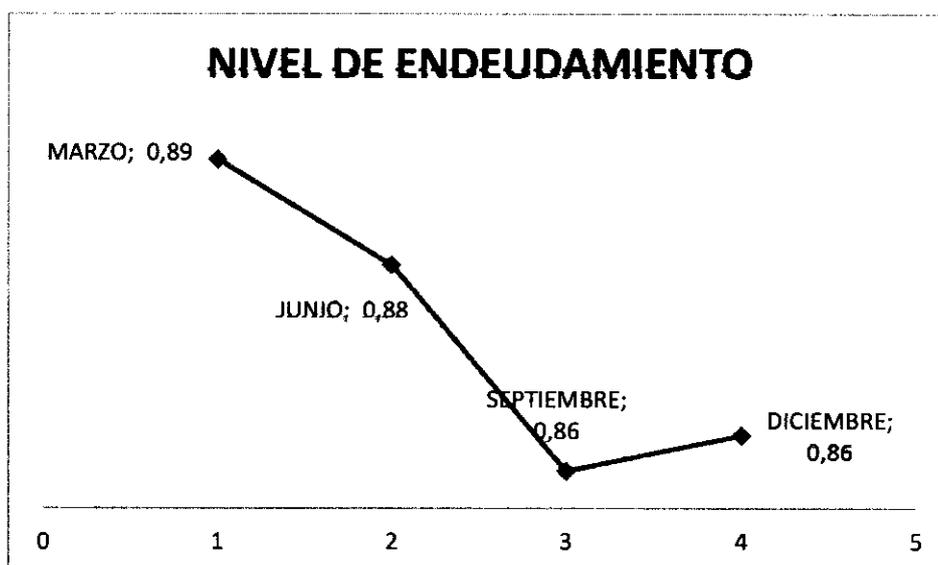
El siguiente es un resumen de los principales indicadores financieros por el año 2019.

<b>Liquidez Corriente:</b>	<b>Índice</b>
Activo Corriente / Pasivo Corriente	11.863,29 / 26.047,78
	<b>0,46</b>
<b>Capital de Trabajo</b>	<b>Índice</b>
Activo Corriente - Pasivo Corriente	11.863,29 – 26.047,78
	<b>(14.184,49)</b>
<b>Nivel de Endeudamiento</b>	<b>Índice</b>
Total Pasivo / Total Activo	595.256,80 / 690.061,34
	<b>0,86</b>
<b>Apalancamiento Total</b>	<b>Índice</b>
Total Pasivo / Patrimonio	595.256,80 / 94.804,54
	<b>6,28</b>

La evolución de los índices financieros por el año 2019 se presenta a continuación:

EVOLUCION DE INDICES FINANCIEROS				
AÑO 2019				
INDICE	MARZO	JUNIO	SEPTIEMBRE	DICIEMBRE
LIQUIDEZ CORRIENTE	0,29	0,58	0,66	0,46
CAPITAL DE TRABAJO	(33.025,64)	(14.811,60)	(5.352,08)	(14.184,49)
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	0,89	0,88	0,86	0,86
APALANCAMIENTO TOTAL	8,19	7,35	6,08	6,28





Considero que el examen efectuado, fundamenta razonablemente la opinión que expresamos a continuación:

En mi opinión los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de "GALOPINMO S.A." al 31 de Diciembre de 2019 y el correspondiente resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha de conformidad con la Ley de Compañías, Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", principios contables y disposiciones legales relativas a la información financiera vigentes en la República del Ecuador.

Por lo expuesto anteriormente someto a consideración la aprobación final del Balance General de "GALO PINMO S.A." al 31 de Diciembre del 2019 y el correspondiente Estado de Resultados y Evolución del Patrimonio por el año terminado en esa fecha.

## **2. INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES DE LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO DEL ECUADOR RESPECTO DE LOS CONTROLES PARA LA PREVENCIÓN DE OPERACIONES DE LAVADO DE ACTIVO.**

Los controles aplicados por la GALOPINMO S.A., para la prevención de operaciones relacionadas con lavado de activos son apropiados y observan los requerimientos establecidos por las entidades de control. Como comisario se evaluó la gestión de la Unidad de Cumplimiento así como la del Oficial de Cumplimiento. Confirmamos la aplicación consistente de las normas de prevención en las distintas operaciones que se cursan en las oficinas y departamentos de la Inmobiliaria.

En lo relativo al marco jurídico y regulatorio nacional y, considerando los convenios internacionales, las cuarenta más nueve recomendaciones del Grupo de Acción Financiera – GAFI, la Ley para Reprimir el Lavado de Activos, el reglamento de la Unidad de Análisis Financiera del Ecuador – UAFE, Basilea y las mejores prácticas, se constituyen en los principios fundamentales del programa para prevenir el lavado de activos y financiamiento del terrorismo en GALOPINMO S.A.

En concordancia con lo anterior, el programa de prevención se desarrolla de manera integral a través de seis pilares fundamentales: 1) una estructura organizacional de cumplimiento y prevención que distribuye funciones específicas a todos los funcionarios y empleados, 2) el código de ética que establece los valores institucionales a cumplirse como norma de conducta en todos los negocios financieros de GALOPINMO S.A., 3) el manual de políticas y procedimientos que sirve como guía y consulta permanente, 4) la capacitación que cumple el objetivo de mantener preparados y actualizados en técnicas y procedimientos de prevención a todos los colaboradores; 5) el monitoreo o administración de la actividad transaccional que se cumple a través de tecnología especializada y; 6) un programa permanente de supervisión o auditorías externas para asegurar la efectividad del programa y su contenido.

En mi opinión, las políticas, normas y procedimientos aplicados por GALOPINMO S.A., cumplen apropiadamente con el propósito de controlar y prevenir el lavado de activos provenientes de actividades ilícitas.

**Atentamente,**



**Ing. Verónica Barreto**  
**C.C. 2100202981**  
**COMISARIO**