

**INFORME DE COMISARIO**  
**A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA**  
**COMPANÍA CONSTRUCTORA SUDAMERICANA**  
**PROMOCONSUD S.A.**

Según lo dispuesto en los Estatutos Sociales de la Compañía, de conformidad con los artículos 231 y 279 de la Ley de Compañías vigente, a la Resolución No. 92-1-4-3-0014 emitida por la Superintendencia de Compañías y la nominación como comisario principal que me hiciera la Junta General de Accionistas, entrego a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la administración respecto al funcionamiento de la empresa por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018.

La compañía se constituye en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, con fecha 04 de julio de 2016 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de julio de 2016 como sociedad anónima, bajo la denominación de CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A., siendo su objeto social principal “desarrollo de estudios, diseños, proyectos, dirección, planificación, construcción, decoración, fiscalización, promoción y ventas de obras de ingeniería civil y arquitectura en general”.

Al 31 de diciembre del 2018, el capital pagado está representado por 1000,00 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1.00 cada una.

Para el cumplimiento de su objeto social, podía realizar todo acto o contrato permitido por ley.

He obtenido de los administradores toda información y documentación auditada sobre las operaciones económicas de la empresa, se ha revisado políticas contables y administrativas significativas sobre los cuales procedo a remitir mi informe:

1. En mi opinión los administradores han cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de la Junta General
2. He revisado los libros de actas de la Junta General y el libro de accionistas, los mismos que cumplen con las disposiciones de los artículos No. 189 y 190 de la

ley de Compañías vigente.

3. Los expedientes de las Juntas Generales se conservan de acuerdo con la ley, así como la lista de asistentes.
4. El sistema de control interno contable de CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A. es suficiente para cumplir con los objetivos y proveer a la gerencia seguridad razonable en las operaciones ejecutadas de acuerdo con las autorizaciones de esta; el registro correcto permite la preparación de los estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

**BASES DE PRESENTACIÓN, REVELACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, REGISTROS DE CONTABILIDAD Y APLICACIÓN DE NORMAS EMITIDAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.**

Los estados financieros de CONSTRUCTORA SUDAMERICANA PROMOCONSUD S.A. comprenden el estado de situación financiera, estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo del año terminado al 31 de diciembre del 2018 y sus respectivas notas explicativas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo y en determinados casos al valor razonable según las políticas contables aplicadas.

Desconozco qua existan actos dolosos o situaciones que pongan en riesgo la situación financiera de la Compañía, ni operaciones o gestión administrativa que puedan ocasionar desviaciones contables-financieras u operativas relevantes o significativas o que existan hechos subsecuentes, entre la fecha de cierre de balances y la del informe de Comisario, que a criterio de la Administración de la Empresa, pudieran tener efectos importantes en la presentación general de los estados financieros indicados.

Todas las transacciones significativas se han revelado adecuadamente.

Desconozco así mismo, de la existencia de cifras o valores no evidenciados en los estados financieros preparados por la Administración de la Compañía.

## **EXPOSICIÓN DE CIFRAS**

La compañía en su estado de situación financiera al 31 de diciembre 2018 cuenta con activos totales US\$ **4,258,249.57** representado de la siguiente manera:

<b>CUENTAS</b>	<b>VALOR</b>	<b>%</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	9,351.89	0%
Servicios y pagos anticipados	311,435.43	7%
Inventarios	3,806,137.18	89%
Activos por impuestos corrientes	131,325.07	3%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4,258,249.57</b>	<b>100%</b>

Los pasivos totales de la compañía al 31 de diciembre 2018 son de US\$: **4,257,249.57**

<b>CUENTAS</b>	<b>VALOR</b>	<b>%</b>
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Cuentas y documentos por pagar	108,468.63	3%
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	32,206.64	1%
Obligaciones con instituciones financieras	950,607.84	22%
Otras obligaciones corrientes	26,036.68	1%
Anticipos de clientes	3,139,929.78	74%
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>4,257,249.57</b>	<b>100%</b>

El Patrimonio de la compañía al 31 de diciembre del 2018 es de US\$ **1,000.00** compuesto de la siguiente manera:

<b>CUENTAS</b>	<b>VALOR</b>	<b>%</b>
Capital Social	1,000.00	0%
Reservas	0.00	0%
Resultados Acumulados	0.00	0%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,000.00</b>	<b>0%</b>

El capital social está constituido por 1000 acciones, de valor nominal de \$1.00 cada una.

La compañía en su estado de resultados integral no cuenta con ingresos, ya que se encuentra en etapa final de construcción de un proyecto inmobiliario de departamentos, por tanto no ha generado ingresos durante el año 2018 según lo indica el informe de Auditoria externa, los administradores de la compañía manifiestan que dichas ventas se formalizaran durante el año 2019. El costo total del proyecto incluye costos directos e indirectos incurridos hasta el cierre del ejercicio.

Las cifras presentadas en los Estados financieros guardan correspondencia con los registros asentados en los libros contables.

### **CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO**

La Compañía ha cumplido razonablemente durante el ejercicio del 2018, sus obligaciones tributarias como agente de retención y con las declaraciones de esos tributos y del I.V.A.

### **DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES**

De acuerdo con la “LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓNFINANCIERA”: REFORMAS AL IR (Sustituye el numeral 13 del Art. 10 LRTI. – Define como gastos deducibles a los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores como deducibles o no de IR. Sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.

Tomando el “REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY”, en el numeral 1, se sustituye el f. Jubilación patronal por el siguiente, la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo. A efectos de realizar los pagos por conceptos de desahucio y jubilación patronal, obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años

anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de IR en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

De acuerdo con los incisos mencionados anteriormente se revela en el estado de situación financiera dentro de los activos no corrientes la apertura de activos por impuestos diferidos estudios actariales.

Con respecto a la TARIFA DE IR (Modifica los incisos 1 y 2 del Art. 37 LRTI), la compañía revelo en sus estados el incremento de 3 puntos; estableciéndose el porcentaje del 22% al 25% para cálculo del IR.

Mediante Decreto No. 570 de fecha 22 de noviembre de 2018 se exonera del 100% del pago del anticipo de impuesto a la renta para el ejercicio 2018, para los contribuyentes cuyo domicilio principal se encuentre en las provincias de Manabí y Esmeraldas que desarrollen actividades productivas. Igualmente tendrán derecho a esta exoneración aquellas sociedades cuyo domicilio se encuentre fuera de estas provincias pero que desarrollen actividades productivas en las dos provincias señaladas. Si los contribuyentes hubieren cancelados el anticipo podrán solicitar la devolución correspondiente.

Como deducciones la empresa aplica el Art. 10 de la LRTI, Art. 28 y Art. 46 del Reglamento para la Aplicación de la LRTI, pagos a trabajadores adultos mayores a 65 años, se podrá acceder a este beneficio desde el mes que hubieren cumplido 65 años y solamente por dos años.

#### **DISPOSICIONES CONSTANTES EN EL ART 279 DE LA LEY DE COMPAÑÍAS**

En lo aplicable y pertinente a las operaciones de la Compañía en el ejercicio económico del 2018, razonablemente se ha dado cumplimiento a las disposiciones constantes en el Art. 279 de la Ley de Compañías, referente a las atribuciones y obligaciones de los Comisarios; destacándose que la Compañía, proporcionó todas las facilidades para la consecución de mis servicios, poniendo a mi disposición los libros

sociales, registros contables, estados financieros y anexos; además de la totalidad de la documentación de respaldo que fue requerida, por el ejercicio económico 2018.

Sin otro particular remito el informe de Comisario, mismo que debe ser puesto a consideración de la Junta General de Accionistas.

Atentamente,



Ing. Greta Valeria Lemus Villarreal  
R.U.C 1721403259001  
COMISARIO

Quito, 19 de Marzo de 2019