

COMISARIO

A los accionistas de **INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.**

1. En mi calidad de Comisario de **INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO INMOCARAPUNGO S.A.** y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la Ley de Compañías y en específico el Artículo 279, así como de las resoluciones que se adopten de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" es mi compromiso presentar el Informe de revisión de los Registros contables y documentos del Ejercicio Económico

Responsabilidad de la Administración de la empresa sobre los Estados Financieros.

- ❖ Los libros de actas de la Junta General y Directorio así como los registros Contables y analógicos, se llevan de conformidad a las Normas Legales vigentes. La preparación y presentación de los Estados Financieros de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera, y responsabilidad de establecer el diseño y vigilancia de los controles internos relevantes en la preparación de los Estados Financieros.

Responsabilidad del Comisario de la empresa sobre los Estados Financieros.

- ❖ Es de mi responsabilidad, expresar mi opinión 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 de los Administradores.

POLITICAS CONTABLES

- ❖ Los Estados Financieros se hallan preparados U.S dólares.
- ❖ Las Políticas Contables de la Compañía, autorizada por Intendencia de Compañías del Ecuador.
- ❖ Las cifras presentadas mediante los Estados Financieros, son iguales a los Registros contables, de conformidad a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador y las Normas Internacionales de Información Financiera.

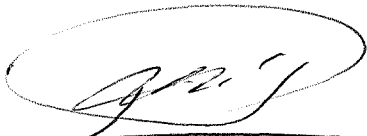
RESPONSABILIDADES

- ❖ El desempeño de mis funciones de Comisario de , **INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO S.A.** es confirmar el cumplimiento de lo establecido por la Ley de Compañías en su artículo 279, el mismo



que prevé revisiones de los nancieros, Registros Contables y afines, entre otros.

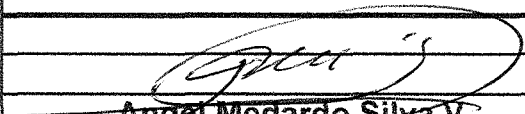
- ❖ Referente a la Resolución No SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 Noviembre de 2.010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de Diciembre de 2.010 que tiene una clara definición sobre la aplicación de las NIIF según la clase de Entidades se ha dado curso de acuerdo al cronograma de aplicación respectiva así como de los Reglamentos sujetos al control y vigilancia del Organismo respectivo.
- ❖ En cuanto al Sistema de Control Interno, se dispone de una lógica seguridad en la protección de Activos y analógicos, contra la pérdida o disposición no autorizada la confiabilidad de los Registros Contables en vigencia, permite la elaboración de los estados financieros y anexos así como la existencia de elementos para identificar los mismos y definir las responsabilidades, en caso de haber.
- ❖ Las cifras y más información presentados en los Estados Financieros, corresponden a los Registros Contables con relación al Ejercicio Económico, que pongo a consideración las siguientes cifras al cierre del mismo al, al 31 de Diciembre de 2.019.



Angel Medardo Silva V.

REG. C.PA. 3120

COMISARIO

INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO S.A.		
4	BALANCE GENERAL DICIEMBRE 31 2.019	
TOTAL ACTIVO	62.816.854,47	
TOTAL PASIVO		55.742.299,17
TOTAL PATRIMONIO		7.074.555,30
	62.816.854,47	62.816.854,47
5.	ESTADO DE RESULTADOS	
INGRESOS		
AMORTIZACION PUI	286.841,00	
AMOTIZACION PII	232.032,88	
POR OPER EXPLOT CENTRO COMERCIAL	965.019,09	
EPER EXPLOT VALLAS Y PANTALLAS	4.744,21	
OTROS INGRESOS	3.690,33	
INTERESES GANADOS	62.796,62	
INGRESO AUMENTO DERECHOS FIDUCIARIOS	99.214,46	1.654.439,33
GASTOS		
HONORARIOS PROFESIONALES GERENCIA	4.800,00	
HONORARIOS ASESORIA EXTERNA	32.904,87	
CONTRIBUCION SUPERINTENDENCIA CIAS.	20.461,33	
SEGUROS Y REASEGUROS	63.093,64	
IMPUESTO 1.5 X MIL	36.216,79	
IMPUESTOS TRANSFERENCIA DE DOMINIO	23.997,37	
DEPRECIACION EDIFICIOS	152.194,66	
DEPRECIACION COMPONENTES EDIFICIO	49.273,00	
ASESORIA ADMINISTRATIVA	30.000,00	
GASTOS NO DEDUCIBLES	77.542,93	
INTERESES PRESTAMO BANCARIO	232.679,43	
GASTO INTERESES PRESTAMO	10.116,66	
OTROS GASTOS	86.249,22	819.529,90
25% IMPUESTO A LA RENTA		227.237,28
UTILIDAD EJERCICIO	\$	607.672,15
 Angel Medardo Silva V. Reg. C P A 3120		
Quito, 30 de Marzo 2.020		

6. ACTIVO \$ 62.816.854.47, con las siguientes cuentas:

- CAJA GENERAL
- BANCOS DE GUAYAQUIL
- CLIENTES LOCALES
- ANTICIPO PROVEEDORES
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- CREDITO TRIBUTARIO IVA POR COMPRAS
- CREDITO TRIBUTARIO IVA POR RETENCIONES
- MUEBLES Y ENSERES
- DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES
- PROPIEDADES DE INVERSION TERRENOS
- (-) DEPRECIACION ACUMULADA INVERSION EDIFICIOS I
- ACCIONES Y PARTICIPACIONES HIDROALTO

7. PASIVO, \$ 55.742.299.17

- OTRAS CUENTAS POR PAGAR
- PRIMA INICIAL DE INTEGRACION PORCION CORRIENTE (PII)
- CUENTAS POR PAGAR CLIENTES DEVOLUCION
- ANTICIPO CLIENTES CP
- PROVISIONES POR PAGAR PROVEEDORES
- IMPUESTOS FISCALES POR PAGAR
- APOORTE SIN RELACION DE DEPENDENCIA IESS 17.60%
- PRESTAMO CIA. RELACIONADA DK MANNAGEMENT S.A.
- BANCO DE GUAYAQUIL L/P
- INTERESES PRESTAMOS BCO. DE GYE.
- PRIMA INICIAL DE INTEGRACION (PII)

8 PATRIMONIO, \$ 7.074.555.30 constituido por:

- MOTANGELLO HOLDING COMANY S.A.
- FONDO DE INVERSION ECUATORIAL LIMITED
- INVERSIONES MITAD DEL MUNDO LIMITED
- VITALIA COMPANY HOLDING S.A.
- MOTAGELLO HOLDING COMPANY S.A.
- FONDO DE INVERSION ECUATORIAL LIMITED
- UTILIDAD EJERCICIO AÑO 2018
- UTILIDAD EJERCICIO EN CURSO

9 MEDIANTE VARIOS INDICADORES FINANCIEROS, ME PERMITO EN TÉRMINOS RELATIVOS, DEFINIR LO SIGUIENTE:

. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL

ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL = \$ 1.12

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

INDICE DE RENTABILIDAD

$$\text{RESULTADO DEL EJERCICIO / CAPITAL CONTABLE} = 0.08\%$$

Determina el porcentaje de Utilidad ganado por la Empresa, sobre el Capital Invertido.

INDICE DE ENDEUDAMIENTO

$$\text{PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL *100} = 88.70 \%$$

Mide el nivel de endeudamiento asumido por la Empresa, en relación al Activo total, por las Obligaciones a Terceros

SOLVENCIA PATRIMONIAL

$$\text{PATRIMONIO / TOTAL ACTIVO *100} = 11,30\%$$

Debe llegar a un 40%, este Índice indica en que proporción Los Accionistas son propietarios de la Empresa.

RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL

$$\text{UTILIDAD NETA / ACTIVO TOTAL} = 0.01\%$$

Esta razón define la capacidad del Activo Total, para producir utilidades, con Independencia de Obligaciones con Terceros o Patrimonio.

10. Se determina razonabilidad en los Estados Financieros 2.019, la posición de la Gestión Administrativa y eficiencia Gerencial INMOBILIARIA NUEVO CARAPUNGO S.A.

Verificado el conjunto de Políticas y procedimientos que aplica la Empresa para el **Control Interno**, considero que la Información Financiera es confiable.

30 Marzo 2020

Angel Medardo Silva Villena
REG. C.P.A 3120
COMISARIO