

Quito D.M., 28 de febrero del 2020

**INMOBILIARIA ATLANTIDA
INMOATLANTIDA S.A.
INFORME DE COMISARIO
Ejercicio Económico 2019**

En la calidad de Comisario que ejerzo para la INMOBILIARIA ATLANTIDA INMOATLANTIDA S.A., conforme a lo dispuesto en el artículo 279 de la Ley de Compañías, la Resolución No. 92.1.4.0014 de septiembre 18 de 1992 de la Superintendencia de Compañías y la nominación de Comisario Principal, rindo a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad, suficiencia y veracidad de la información que ha presentado a ustedes la Administración, en relación con la marcha de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2019.

1. ALCANCE DE LA COMISARÍA

Conforme a lo estipulado en la Ley de Compañías, los siguientes artículos son relacionados a las actividades, control y obligaciones por parte del Comisario:

Artículo	Aplicación / Descripción
274	Derecho ilimitado de inspección y vigilancia sobre todas las operaciones sociales, sin dependencia de la administración y en interés de la compañía.
275	Prohibiciones para la designación de comisario.
279	Atribuciones y obligaciones especiales para los comisarios.
280	Prohibiciones a los comisarios.

Adicionalmente, todo lo establecido en el Reglamento de informes de comisarios de

compañías, de acuerdo con la Resolución N°. ADM 92409 de 11 agosto de 1992.

El comisario tiene independencia hacia la INMOBILIARIA ATLANTIDA INMOATLANTIDA S.A.; de igual forma no existe vínculo alguno, interés o participación en operaciones administrativas en forma directa o indirecta a efectos de poder ser comisario como parte relacionada a la compañía. Por tanto y de existir observaciones en el presente Informe de Comisario, la Administración de la Consultora tiene la responsabilidad de solventarlas en el menor tiempo posible, evitando las sanciones establecidas en el artículo 288 de la Ley de Compañías.

El presente informe verifica los importantes grupos de cuentas de los estados financieros, aspectos tributarios y el control interno.

2. OBSERVACIÓN DEL CONTROL INTERNO

Se obtuvo de los Administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y registros que revele la suficiencia necesaria, así como la revisión el Balance General de la Empresa por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, sobre los cuales se procede a exponer lo siguiente:

- a) En mi opinión los Administradores han cumplido con las normas legales estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de la Junta General.
- b) Las convocatorias a Junta General de Accionistas se realizaron de conformidad con las disposiciones societarias vigentes.
- c) La revisión del Libro de Actas de la Junta General de Accionistas muestra que el mismo cumple con las disposiciones legales vigentes.
- d) Los expedientes de las Juntas Generales se conservan de acuerdo con la ley, así como la lista de asistentes.

- e) El sistema de Control Interno establecido para los procesos administrativos y contables de la INMOBILIARIA ATLANTIDA INMOATLANTIDA S.A., tomado en su conjunto fue diseñado para cumplir con los objetivos del mismo, que son prever a la Administración de una seguridad razonable, pero no absoluta, de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por disposiciones o usos no autorizados y de que las operaciones se ejecuten de acuerdo con las autorizaciones que corresponden y se registran correctamente, para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.
- f) Las políticas contables aplicadas en la Compañía hasta el cierre del año 2019 son las establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

3. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que proveen la realización de Activos y la cancelación de Pasivos en el curso normal del negocio.

Los Estados Financieros adjuntos de INMOBILIARIA ATLANTIDA INMOATLANTIDA S.A. comprenden los Estados de Situación Financiera, los Estados de Resultados Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados al 31 de diciembre de 2019. Las Notas a los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en todos sus aspectos significativos y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el

Ecuador (Dólar de los Estados Unidos de América).

Notas a los EEFF:

Nota 1. Identificación y Objeto de la Compañía

La INMOBILIARIA ATLANTIDA INMOATLANTIDA S.A. es una sociedad anónima cuyo objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamento, dentro o fuera del territorio nacional; legalmente constituida el 08 de octubre del 2019; y, con su domicilio principal en la calle Andalucía 324 Y Francisco Galavis, sector La Mariscal, en la ciudad de Quito - Ecuador.

Nota 2. Políticas Contables significativas como bases de Presentación de los Estados Financieros (Resumen de Aspectos Relevantes en la preparación)

Los Estados Financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) y según los requerimientos de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Corresponden al ejercicio económico comprendido desde el 19 de noviembre de (fecha de inicio de sus actividades comerciales debidamente autorizados por el Servicio de Rentas Internas) hasta el 31 de diciembre de 2019 y son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en la República del Ecuador.

Los Estados Financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico como revelación de valor

razonable a la fecha de la transacción sobre el valor pagado para transferir un activo o pasivo entre participantes de un mercado.

La estimación de valor razonable de un activo o un pasivo, se lo efectúa teniendo en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado considerarían al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición, a excepción de las transacciones relacionadas a las operaciones de arrendamiento (NIC 17), y mediciones que tienen similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización (NIC 2) o el valor en uso (NIC 36.)

Con fecha 1 de enero del 2019 entró en vigor la aplicación de la NIIF 16 para Arrendamientos. Introduce cambios significativos contables del arrendatario, eliminando distinción entre arrendamiento operativo y financiero, y reconociendo un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando a los que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor. Al 31 de diciembre del 2019 no existe un impacto significativo que deba ser revelado por la adopción de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía.

Respecto a nueva normativa, la compañía no ha adoptado en forma anticipada NIIF y NIC mismas que han sido emitidas pero no son efectivas, siendo las mismas

NIIF 3.- Definición de negocio. Enero 1, 2020

NIC 1 y NIC 8.- Modificaciones en su contenido y su colateral afectación a otras normas contables.

NIC 28.- Definición de la materialidad e importancia. Enero 1, 2020

NIIF 17.- Contratos de seguro. Enero 1, 2021

Nota 3. Estimaciones y Juicios Contables Críticos

La preparación de los Estados Financieros en conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) requiere que se realicen estimaciones y/o supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación de sus partidas o cuentas contables, basadas en la mejor estimación por utilización de la información disponible al momento; para los grupos de:

3.1 Deterioro de activos no corrientes: El valor razonable de este grupo está determinada por la pérdida o deterioro.

3.2 Valuación de Instrumentos Financieros: Se lo ha determinado de conformidad con la NIIF 9; así como a su valor razonable para propósitos de revelación.

4. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

El análisis efectuado a las cuentas más importantes de los Estados Financieros es:

Activos:

a) Efectivo y equivalente de Efectivo

Bancos locales. Existe una cuenta corriente contratada con una institución del sistema financiero local. Se analizó el correspondiente control mediante las conciliaciones bancarias en forma mensual desde octubre 2019 y se adjunta el estado de cuenta de la institución financiera y el reporte conciliado desde el sistema debidamente firmado por Contador y Gerente de Finanzas. El saldo en bancos locales al final del ejercicio económico 2019 fue USD 591,065.

b) Instrumentos Financieros

En el año 2019, la estimación por deterioro se basa en diferenciar la pérdida de valor que ha sufrido un instrumento financiero. Por razones inherentes a su corto período de existencia, no se ha percibido el riesgo de deterioro en el fondo de inversión administrado cuyo saldo en libros en el año 2019 fue de US\$ 350,000. Respecto a la verificación del control interno para esta agrupación de cuenta, se ha cumplido complementariamente en el análisis de la efectividad del control interno del efectivo y sus equivalentes de las conciliaciones bancarias y la preparación de flujos de efectivo para la programación de inversiones.

c) Activos por Impuestos Corrientes

El año 2019 la Compañía presenta únicamente un saldo por Crédito Tributario por el Impuesto al Valor Agregado por un valor de US\$ 25, el cual se proyecta aplicar y/o compensar para sus futuras declaraciones impositivas por transacciones comerciales con el mencionado hecho generador.

d) Otros Activos Corrientes

Se han presentado varias erogaciones respecto al inicio de operaciones de la compañía, cuyo saldo en el año 2019 se revela por US\$ 436, los cuales se amortizarán durante el ejercicio posterior a su creación con afectación a resultados.

Activos no corrientes

e) Otros activos NO Corrientes

En esta agrupación se ha registrado encuentran organizados los bienes de naturaleza inmueble, que han sido adquiridos sin precisión de explotación futura o uso propio. Este inmueble corresponde a las oficinas ubicadas en la calle Andalucía 324 Y Francisco Galavis, sector La Mariscal, en la ciudad de Quito. El

saldo de estos activos no corrientes al finalizar el año 2019 fue de US\$ 268,541.

El control interno de este activo ha sido la constatación física y revisión documental del bien, que garantiza la existencia, medición, valuación y propiedad de la compañía.

Pasivos:

a) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Los controles sobre valores por pagar a proveedores se efectúan con base a la información presente en el sistema. De acuerdo con los registros contables el valor al cierre del ejercicio 2019 para los proveedores locales de US\$ 50.

b) Pasivos por Impuestos corrientes

La Compañía presenta saldos en este grupo de Pasivos por impuestos corrientes del año 2019 un valor de US\$16 correspondiente a Retenciones en la fuente por anticipo del Impuesto a la Renta mismo que se ha verificado el pago a la administración tributaria dentro del control interno efectuado de eventos posteriores al cierre del ejercicio 2019.

c) Otros pasivos corrientes.

Esta agrupación concentra las obligaciones contraídas para la adquisición de los activos como aporte de capital de trabajo por parte de la empresa Invatlant, entidad de carácter no relacionada y con domicilio tributario en el país de Honduras, como acreedor principal en el inicio de las operaciones comerciales de la compañía. El saldo es de US\$ 1,200,000 en 2019.

Patrimonio:

La compañía INMOBILIARIA ATLANTIDA INMOATLANTIDA S.A. para el año 2019 presenta la siguiente información y saldos:

- a) Capital US\$ 10,000 (valor nominal por acción de USD 1.00).
- b) EL acta de constitución de la compañía en el artículo octavo señala la formación de una Reserva Legal de conformidad a la Ley de Compañías que requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social.
- c) El articulado citado en el literal anterior, señala la posibilidad de creación de una Reserva Facultativa sobre el porcentaje que se definan en las actas de Junta General de accionistas Ordinaria también sobre las utilidades líquidas.
- d) La compañía no presenta saldos respecto a resultados acumulados para el ejercicio 2019.

5. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Para el ejercicio económico 2019 la Compañía no ha presentado partidas que revelen ingresos, costos y gastos debido a su corto periodo creación y funcionamiento anteriormente señalado.

INMOBILIARIA ATLANTIDA INMOATLANTIDA S.A.	
<i>Cuentas Principales</i>	
	<u>2,019</u>
ACTIVO	1,210,066
PASIVO	1,200,066
PATRIMONIO NETO	10,000
INGRESOS	-
COSTO Y GASTOS	-
Resultado del Ejercicio	\$ -

5.1. Indicadores Financieros

En este informe podemos revelar los principales índices financieros de la Compañía.

	<u>2,019</u>
a) Indicadores de Liquidez	
Razón Corriente	0.78
b) Endeudamiento	
Endeudamiento del Activo	99.17%

- a. Muestra una liquidez de US\$0.78 dólares disponibles para cubrir cada US\$1.00 dólar de deuda contraída respecto de sus obligaciones corrientes, dejando un faltante de US\$0.22 en cada dólar de deuda.
- b. Respecto a la estructura de endeudamiento, El 99.17% de los activos están comprometidos respecto a las obligaciones contraídas como capital de trabajo para el flujo de operación comercial, por consiguiente, es necesario reestructurarlo en un pasivo de corto y largo plazo como herramienta financiera que permita un apalancamiento de sus obligaciones y mejorando adicionalmente el indicador de liquidez.

5.2. Carácter Impositivo

La tasa aplicable del 22% sobre la Base Imponible obtenida en la Conciliación Tributaria para el año 2017 cambia al 25% para el año 2018; reformada mediante la publicación de la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" de 21 agosto 2018 y en su extracto reformativo a los Arts. 37 al 39 Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y Art. 51 Reglamento para la aplicación Ley de Régimen Tributario Interno del Ecuador.

Lo expuesto en el párrafo anterior, siempre que se haya procedido con la cumplimiento de informar hasta el último beneficiario efectivo que resulte de la composición

accionaria en el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores (APS) previo a la declaración de impuesto a la renta y dentro de los plazos establecidos por la administración tributaria; o de igual forma, la aseveración de que la mencionada composición no se encuentra domiciliado tributariamente en regímenes de menor imposición; situaciones por las cual la tasa aplicable de Impuesto a la Renta será del 28%.

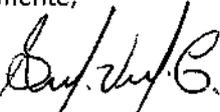
La tasa de impuesto a la renta aplicable se efectuará sobre el Estado de Pérdidas y Ganancias para el ejercicio económico 2020, puesto que por su fecha de creación no registra cuentas de resultados para el ejercicio 2019.

6. OPINIÓN

En mi opinión, los Estados Financieros, criterios y políticas contables aplicados por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2019, son adecuados y han sido aplicados de manera uniforme.

La información presentada por la Administración, al 31 de diciembre de 2019, refleja de forma razonable en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la INMOBILIARIA ATLANTIDA INMOATLANTIDA S.A., de conformidad a la normativa legal vigente y emitida por las entidades de Control Gubernamental.

Atentamente,



Ing. Renato Valencia Salinas, Mgs.
CPA. Registro No. 17-4707
Comisario Principal