

Guayaquil, 08 de Junio del 2020

Señores:

Junta General de Accionistas de la Compañía
INMOBILIARIA CORTEZ S.A.
Ciudad

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías, las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías y de las funciones que me compete como Comisario Principal de **INMOBILIARIA CORTEZ S.A.**, presento a ustedes mis observaciones sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la Administración en relación con el ejercicio económico 2019, el mismo que está estructurado bajo las normas NIIF.

En consecuencia, durante el lapso indicado he observado:

1. Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros

- Que los administradores han cumplido las normas legales, estatutarias, así como las resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio.
- Durante mis funciones he recibido de los Administradores la mejor cooperación.
- La preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, es responsabilidad de los administradores de la Compañía, así como el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación de tales estados financieros

2. Responsabilidad del Comisario Principal

- Todos los bienes de la sociedad que están bajo la custodia de los administradores se encuentran en buen estado de conservación.
- Los procedimientos de control interno de la compañía son bien concebidos y se cumplen con absoluta rigurosidad.

- Las cifras presentadas en los estados financiero reflejan correctamente las expresadas en los libros de contabilidad y los estados financieros son absolutamente confiables de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.

INMOBILIARIA CORTEZ S.A.				
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA				
A DICIEMBRE 2019				
Después de Ajustes				
CODIGO	DESCRIPCION	PARCIAL 1	PARCIAL 2	TOTAL
1	ACTIVO			6,332,903
101	ACTIVO CORRIENTE		2,325,163	
10101	CASH	1,061		
10102	BANCOS	119,743		
10103	INVERSIONES TEMPORALES	70,000		
10104	CUENTAS Y DEUDOS POR COBRAR	2,135,339		
10105	PAGOS ANTECIPADOS	0		
10106	INVENTARIO GENERAL	0		
102	ACTIVOS NO CORRIENTES		3,971,176	
10201	OTAS DOC.X COBRAR LARGO PLAZO	0		
10202	ACTIVOS NO DEPRECIABLES	0		
10203	ACTIVOS DEPRECIABLES	377,777		
10204	DEPRECIACION ACUMULADAS	(288,870)		
10205	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	3,662,269		
103	OTROS ACTIVOS		35,984	
10301	CARGOS DIFERIDOS	35,984		
2	PASIVO			2,914,228
201	PASIVO CORRIENTE		152,411	
20101	OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS	0		
20102	CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	65,854		
20103	IMPUESTOS POR PAGAR	37,000		
20104	CUENTAS POR PAGAR AL PERSONAL	35,427		
20105	PROVISIONES ACUMULADAS POR PAGAR	13,112		
202	PASIVO A LARGO PLAZO		2,361,817	
20201	OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS	0		
20202	OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO	2,189,540		
20203	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	192,277		
3	PATRIMONIO			3,818,675
301	CAPITAL		100,000	
30101	CAPITAL SOCIAL	100,000		
302	RESERVAS		402,652	
30201	RESERVAS	402,652		
304	RESULTADOS		3,299,169	
30401	RESULTADOS ACUMULADOS AÑOS ANTERIORES	3,238,074		
30402	RESULTADOS DEL EJERCICIO ANTERIOR	(20,750)		
30403	RESULTADOS DEL PRESENTE EJERCICIO	61,837		
305	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS		10,983	
30501	OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS	16,963		
Sr. Néstor Julio Espinosa Monje Representante Legal		Ing. Boris Salguero Jurado Contador Reg. 0.10705		

- La comparación de los principales estados financieros de los dos últimos ejercicios económicos refleja el saludable estado de la compañía.

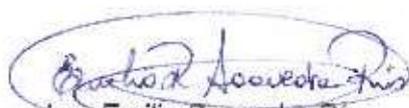
INMOBILIARIA CORTEZ S.A.		2018	2019
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	DICIEMBRE	DICIEMBRE	
Caja - Bancos	42,974	120,824	
Inversiones Temporales	307,990	70,000	
Cuentas x Cobrar Comerciales	111,579	65,339	
Documentos x Cobrar Comerciales	2,084,569	2,069,999	
Inventarios	0	0	
Gastos Pagados x Anticipado	0	0	
Cuentas x Cobrar Socios CP	0	0	
Otras Cuentas x Cobrar CP	0	0	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2,547,111	2,326,163	
Terrenos	0	0	
Edificios	0	0	
Muebles y Enseres	54,116	54,116	
Equipo de Computación	11,745	11,745	
Vehículos	23,407	23,407	
Equipo de Seguridad	760	760	
Equipo de Oficina	17,057	17,771	
Instalaciones (Redes-Telefonica-Electr	167,442	167,442	
Redes Informáticas	3,400	3,400	
MAQUINARIA Y EQUIPOS/ASCENSOR	61,400	99,137	
Otros Activos Fijos	0	0	
(-) Depreciación Acumulada	268,971	288,870	
Propiedades de Inversión Terrenos y E	5,342,297	5,342,297	
(-) Deterioro y Deprec.Acum. Propieda	-1,465,028	-1,465,028	
OBRAS DE ARTE	5,000	5,000	
(-) Deterioro Inversión en Propiedades	0	0	
Activo Fijo Neto	3,952,623	3,971,176	
Inversiones LP	0	0	
Cuentas por Cobrar Socios LP	0	0	
Otros Activos LP	42,106	35,564	
Activos Intangibles/Diferidos	0	0	
Impuestos Diferidos	6,591	13,092	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	4,001,320	4,019,932	
TOTAL ACTIVO	6,548,431	6,345,995	
Deuda Bancaria C.P.	0	0	
Cuentas x Pagar Comerciales CP	2,703	1,031	
Anticipo De Clientes	58,008	64,028	
Gastos Acumulados x Pagar	22,043	49,539	
Cuentas x Pagar Socios CP	0	0	
Otras Cuentas x Pagar CP	60,766	37,813	
Porción Cte. Prestamos L.P.	0	0	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	141,321	152,411	
Deuda Bancaria L.P.	0	0	
Cxp Accionistas Y/O Relec.	2,509,678	2,169,540	
Otras Ctas X Pagar L.P.	169,728	192,277	
PASIVO POR IMPUESTO A LA RENTA D	6,591	13,092	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	2,685,996	2,374,909	
TOTAL PASIVO	2,827,317	2,527,320	
Capital Social	100,000	100,000	
Aportes a futura capitalización	0	0	
Reservas	393,559	402,652	
Utilidad/Pérdida Acumulada	3,258,051	3,217,324	
Utilidad/Pérdida presente ejercicio	(43,911)	81,837	
Otros Resultados Integral Acumulados	13,405	16,863	
TOTAL PATRIMONIO	3,721,114	3,818,675	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	6,548,431	6,345,995	
Cuadre	-0	-0	

INMOBILIARIA CORTEZ S.A.		2018	2019
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	DICIEMBRE	DICIEMBRE	DICIEMBRE
+ Ventas Netas	660,755	664,051	
- Costo De Ventas	0	0	
- Depreciaciones y Amortizacion	140,655	27,024	
- GASTOS DE DETERIORO	0	0	
= UTILIDAD BRUTA	520,100	637,027	
- Gastos Adminst. Y Generales	566,073	474,042	
- Gastos De Ventas	27,302	19,377	
- Otras Provisiones Incobrables	0	0	
- Otras Provisiones Inventario	0	0	
- Amort. Diferidos Y/O Intangibles	0	17	
= UTILIDAD OPERATIVA	(73,275)	142,792	
- Gastos Financieros	783	650	
+ Otros Ingresos	33,321	5,671	
- Otros Egresos	0	0	
- Participacion Empleados	0	22,172	
- Impuestos	3,174	34,711	
= UTILIDAD NETA	(43,911)	90,929	

- Las Juntas fueron convocadas y se reunieron de acuerdo a la Ley de Compañías y se trataron los puntos que constaban en el orden del día.
- He recibido copia del informe del Gerente de la Compañía el mismo que he estudiado y lo considero apegado a la realidad de lo ocurrido en la empresa durante el ejercicio del 2019.

Declaro expresamente que durante el desempeño de mis funciones he dado estricto cumplimiento a todas las disposiciones del Artículo 321 de la Ley de Compañías.

Atentamente,


 Ing. Emilio Saavedra Rios
 C. I. # 0915408884
 COMISARIO PRINCIPAL