INMOBILIARIA Y TURISMO FERNANDEZ ARIAS S.A.

INFORME DE COMISARIO

EJERCICIO 2013

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS:

En cumplimiento a disposiciones establecidas en los artículos **231** y **279** de la ley de Compañía vigente y a los estatutos de la empresa, y encontrándome habilitado de acuerdo al artículo **275** de la mencionada ley, cúmpleme informales que he examinado los estados contables al 31 de diciembre del 2013.

Este exámen incluyó, en base a pruebas selectivas, la indagación de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros, se examinó cuentas consideradas como relevantes para construir una opinión sobre la razonabilidad de dichos estados.

Debo dejar expresa constancia que para el desempeño de mis funciones y la elaboración del presente informe, la Administración y el personal encargado, me han brindado absoluta colaboración, proporcionándome la información requerida oportunamente y sin reservas.

1.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y SOCIETARIOS:

Se revisó las resoluciones adoptadas por la Junta de Accionistas y en mi criterio consideró que la Administración ha dado cumplimiento a dichas disposiciones, especialmente aquellas relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones tributarias, laborales y societarias, tal como lo confirman las respectivas actas que han sido debidamente legalizadas.

Los libros sociales y de accionistas, talonarios de acciones, expedientes, registros y más documentos se mantienen debidamente actualizados, de acuerdo a las instrucciones establecidas en la ley de compañías.

2.- ASPECTOS TRIBUTARIOS Y LABORALES:

En asuntos tributarios, y de acuerdo al art. 96 del Código Tributario vigente, la empresa ha cumplido con todos los deberes formales exigidos y se ha podido constatar que:

- Se presentaron las declaraciones de IVA, Retenciones en la Fuente, Anexo Transaccional Simplificado, excepto las del mes de diciembre y Anexo de Ingresos en Relación de Dependencia (REDEP).

- La presentación de la declaración del impuesto a la renta del ejercicio 2012 y el pago de los anticipos del impuesto a la renta del 2013.

Con relación a las obligaciones laborales debo señalar el cabal cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Código de Trabajo y la ley de Seguridad Social.

3.- ASPECTOS CONTABLES:

Se mantienen invariables, uniformes y consistentes las políticas contables y se ha dado cumplimiento a las disposiciones legales, vigentes y reformadas, especialmente en lo referente al reconocimiento de los gastos, la realización de los ingresos y la medición de los activos y pasivos.

Se lleva los libros y registros contables relacionados con la actividad económica de manera ordenada y cronológica, de tal modo que facilita la verificación de las transacciones comerciales.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico y de conformidad con la NIIF para Pymes y demás instrucciones establecidas en la ley de régimen tributario interno y la ley de compañías. La aplicación de este nuevo marco normativo no ha generado, como se ha constatado, cambios relevantes en los criterios utilizados en la preparación y presentación de los estados financieros de la empresa.

4.- OPINION SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Luego de haber examinado los estados financieros presentados por la empresa por el período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre del 2013, y de realizar pruebas selectivas a rubros tales como: bancos, impuestos, proveedores y aportes a la seguridad social, puedo opinar sobre la ***razonabilidad*** de las cifras presentadas en los estados financieros, y que no revelan situaciones dudosas y extrañas que afecten los intereses de los accionistas, o que deban considerarse como incumplimiento o inobservancia de las disposiciones emanadas por la Junta de Accionistas.

5.- SITUACIÓN FINANCIERA:

RUBRO	AÑO		VARIACIÓN	
	2013	2012	Valor	%
Total Activo	$ 22.202	$ 17.758	$ 4.444	25%
Activo Corriente	$ 8.845	$ 982	$ 7.863	800%
Total Pasivo	$ 5.397	$ 1.122	$ 4.275	381%
Pasivo Corriente	$ 5.397	$ 1.122	$ 4.275	381%
Patrimonio	$ 16.805	$ 16.636	$ 169	1%
Capital de Trabajo	$ 3.448	$ -139	$ 3.587	-2578%
Solvencia	1,64	0,88	0,76	87%
Endeudamiento del Activo	24,31%	6,32%	17,99%	285%
Endeudamiento Interno	75,69%	93,68%	-0,18	-19%

Solvencia:

La capacidad de la empresa para cubrir sus deudas a corto plazo ha aumentado en un 87% con relación al año 2012. Este hecho se explica por el aumento del activo corriente con relación al mismo período.

Endeudamiento:

El financiamiento del activo con recursos de terceros en el año 2013 es del 24.31%, aumentando en un 285% con relación al año anterior.

Los accionistas participan con el 75,69% en el financiamiento de dicho activo en el año 2013, experimentando un decremento de su participación con relación al período anterior.

6.- SITUACIÓN ECONÓMICA:

RUBRO	AÑO		VARIACIÓN	
	2013	2012	Valor	%
Ingresos	$ 28.745	$ 13.058	$ 15.687	120%
Costos y Gastos	$ 28.287	$ 21.702	$ 6.585	30%
Resultados	$ 457	$ -8.644	$ -8.187	95%
Rentabilidad Ventas	1,59%	-66,20%	67,79%	-102%
Rentabilidad Inversión	0,20%	-3,80%	4,00%	-105%

El incremento de los ingresos con relación al año anterior es significativo y esto ha incidido sobre los resultados que se han aumentado en un 95%. En este contexto, la rentabilidad de la compañía se ha visto mejorada, especialmente la relacionada con la inversión (0.20%).

7.- RECOMENDACIONES:

En consideración a las verificaciones contables efectuadas y por lo expuesto anteriormente, me permito recomendar a los señores Accionistas de **Inmobiliaria y Turismo Fernández Arias S.A.**, aprobar los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2013.

Además me permito sugerirles se tomen las medidas administrativas necesarias para dar cumplimiento con las disposiciones de la Unidad de Análisis Financiero sobre el lavado de activos que las empresas que se dedican a la actividades inmobiliarias deben informar.

Quito, 01 de Diciembre del 2014

Atentamente,

Wilson Ortiz Cárdenas
COMISARIO
C.I. 1706457726