

COMISARIO

CPA. LUIS F. GUANO DÍAZ

PERIODO: 2013

COMISARIO

INFORME

**COMPañÍA CONSTRUCTORA E
INMOBILIARIA INMOZLION S.A.**

Quito, marzo 22 del 2014

Señores
MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
COMPANIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A.
Ciudad.-

De mi consideración:

En mi calidad de Comisario de la COMPAÑIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., me es grato exponer a ustedes el informe de Comisario Revisor por el periodo fiscal comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2013, de acuerdo a lo, dispuesto en la Ley de Compañías y la resolución No. 92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías.

Dando cumplimiento con el artículo 279 de la Ley de Compañías y la nominación como Comisario principal que me hiciera la Junta General de Accionistas y sin encontrarme dentro de alguno de los numerales que señala el artículo 275 del mismo cuerpo legal para efectuar actividades como Comisario; rindo a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la Administración financiera con relación a la marcha de la compañía por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013.

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

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, así como por el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes que permitan presentar estados financieros razonables y libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Comisario Principal.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basado 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 la Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.



La revisión fue efectuada, en base a pruebas selectivas de la evidencia que soportan las cifras y revelaciones en los estados financieros; incluyó también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general.

He obtenido por parte de los Administradores toda la información, documentación y registros sobre las operaciones que juzgúe necesarios para analizar y emitir mi opinión; de igual manera he revisado el Estado de Situación Financiera de la COMPAÑÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., al 31 de diciembre de 2013 y su correspondiente Estado de Resultado Integral, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Cambios en el Patrimonio, por el año terminado en esta fecha; así como los libros sociales de la compañía y, entre ellos, las actas de Junta de Accionistas; documentos que son responsabilidad de la administración de la Compañía.

La revisión fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Estas Normas requieren que una revisión sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de importancia. Esta revisión incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de estos estados. Considero que la revisión provee una base razonable para mi opinión.

Los estados financieros presentan la situación económica de la Empresa al 31 de diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS.

El cumplimiento por parte de la Compañía de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación de estas normas son de responsabilidad de su Administración.

La contabilidad es procesada en un sistema contable y cuenta con la documentación de ingresos y egresos con respaldados físicos en archivos de la compañía.

La Compañía se encuentra constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Primero del Distrito Metropolitano de Quito el 13 de enero del 2011, y

se encuentra aprobada mediante Resolución No. SC.II.DJC.Q.11.00586 de la Superintendencia de Compañías.

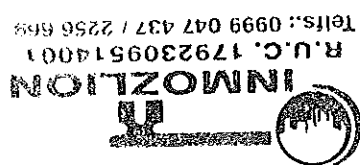
Con fecha 27 de abril del 2011, la Compañía queda inscrita en el Registro mercantil; e inicia sus actividades económicas bajo el Registro Único de Contribuyentes No. 1792309514001.

La Compañía se encuentra constituida con un capital suscrito y pagado de \$800,00 USD, detallado de la siguiente manera:

No.CEDULA	NOMINA	VALOR	%
1714544408	LEON GARCIA MARIA GABRIELA	479,00	59,00%
1754763587	ZWIRN STANLEY HENRY	161,00	21,00%
1706560974	ELIZALDE MEZA CARLOS HUMBERTO	160,00	20,00%

SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL 2013

La administración de la COMPAÑÍA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., proporcionó los estados financieros cortados al 31 de diciembre de 2013 presentados por el señor Contador de los cuales se pudo verificar y revisar los saldos correspondientes:



El resultado obtenido durante este ejercicio económico presenta una pérdida de USD \$101.522,24, debido a que al tratarse de una empresa Constructora este año se ha procedido a continuar en la construcción del proyecto inmobiliario para ser entregado a sus clientes a partir del año 2014, y poder generar las ventas respectivas logrando de esta manera absorber en parte o en su totalidad las pérdidas generadas en los períodos

PERDIDA DEL EJERCICIO 2012		(101.522,24)
ACTIVOS		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE EFFECTIVO	40.362,59	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	16.239,63	
PRODUCTOS/OBRAS EN PROCESO CONSTRUCCION	2.093.152,41	
FIJOS - VEHICULOS	49.430,43	
TOTAL ACTIVOS	2.199.185,06	
PASIVOS		
PROVEEDORES	65.074,43	
IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR	1.691,68	
OBLIGACIONES LABORALES	675,10	
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	1.049.220,04	
ANTICIPO CLIENTES	1.245.652,96	
TOTAL PASIVOS	2.362.314,21	
PATRIMONIO		
CAPITAL SUSCRITO	800,00	
PERDIDAS ACUMULADAS	(62.406,91)	
PERDIDA DEL EJERCICIO 2013	(101.522,24)	
TOTAL PATRIMONIO	(163.129,15)	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.199.185,06	
INGRESOS		
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	
OTROS INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	3.644,15	
TOTAL INGRESOS	3.644,15	
GASTOS OPERACIONALES		
ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	104.856,39	
FINANCIEROS	251,36	
OTROS GASTOS	58,64	
TOTAL GASTOS	105.166,39	

anteriores, debe notarse que este año ha sido de inversión por parte de sus accionistas y de gastos administrativos y de ventas lo cual ha generado la pérdida antes escrita.

ANÁLISIS FINANCIERO

INDICES DE LIQUIDEZ

LIQUIDEZ CORRIENTE

Los activos corrientes viene dado por la habilidad en que la compañía puede hacer frente a sus obligaciones corrientes, el cual especifica que cuanto más alto sea, el coeficiente, la empresa tendrá mayores posibilidades de efectuar sus pagos a corto plazo.

Activo Corriente	2.149.754,63	
-----	-----	
Pasivo Corriente	2.362.314,21	0,91

Permite medir la capacidad que muestra una empresa para hacer frente a sus vencimientos de corto plazo. La razón al 31 de diciembre del 2013 indica que el Activo Corriente sobre Pasivo Corriente es de 0,91 a 1, es decir, que por cada USD 1 que debe la compañía existe USD 0,91 para pagar a los acreedores. Se debe considerar mayor eficiencia en la generación de efectivo y poder cumplir con las obligaciones a corto plazo, se considera una relación de 2,0 como la más satisfactoria.

De acuerdo al análisis financiero el 44,41% son deudas que mantiene la Empresa a sus Relacionados; es decir consecuencia de préstamos realizados por parte de sus accionistas, para la construcción del proyecto inmobiliario. Y el 52,73% son valores entregados a la Inmobiliaria por parte de sus clientes como anticipo mediante promesas de compra y venta para la adquisición de departamentos que se construyen en el proyecto inmobiliario en ejecución.

CAPITAL DE TRABAJO

Este índice financiero muestra con que capital puede contar la empresa para actividades de reinversión.

Activo Corriente – Pasivo Corriente	2.149.754,63-2.362.314,21	\$ (212.559,58)
-------------------------------------	---------------------------	-----------------



En mi opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la COMPAÑIA CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA INMOZLION S.A., al 31 de diciembre de 2013 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Se pudo verificar que los administradores han cumplido con las disposiciones emitidas por la Junta General de Accionistas y que sus libros sociales se encuentran adecuadamente manejados.

Opinión sobre cumplimiento

Esta razón, indica que la deuda mantenida por la Empresa con terceros corresponde al 107.42% de los activos totales, es decir que este porcentaje muestra que la Compañía depende mucho de sus (accionistas) y que dispone de una limitada capacidad de endeudamiento. Se recalca que la deuda mayoritaria es a los accionistas y no a proveedores de bienes y servicios, por la naturaleza de la actividad de construcción.

Este índice permite determinar el nivel de autonomía financiera; el contar con un índice bajo, traduce un elevado grado de independencia de la empresa frente a sus acreedores.

Activo Total	2.199.185,06	107,42%
Pasivo Total	2.362.314,21	

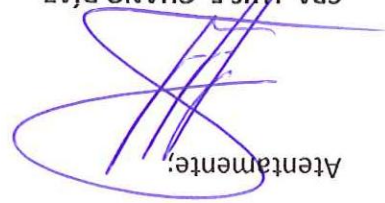
Mide el endeudamiento de la Compañía y determina el nivel de autonomía financiera; si el índice es en aumento indica que la Empresa depende mucho de sus acreedores y que dispone de una limitada capacidad de endeudamiento, o lo que es lo mismo, se está descapitalizando y funcionando con una estructura financiera más arriesgada.

INDICE DE SOLIDEZ

El estudio de esta relación, permite identificar que la Compañía no cuenta con un respaldo para atender los gastos corrientes de sus operaciones y pagar las obligaciones a corto plazo. Mientras más grande sea el margen, mayor será la garantía de que la Compañía pueda cumplir con sus obligaciones a corto plazo. Vale aclarar que el 44,41% del pasivo es propio de la empresa. (Deuda a accionistas, para construir)

De acuerdo a la revisión efectuada y con base a los resultados, considero que la administración mantiene adecuados procedimientos de control interno, lo cual contribuye a gestionar información financiera confiable y promueve un adecuado manejo financiero de los recursos.

Atentamente;



CPA. LUIS F. GUANO DIAZ
COMISARIO

Registro Nacional de Contadores Públicos No. 17-1507