

**INFORME DE COMISARIO**  
**INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A.**  
**INMOEQUI**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.**

---

---

Cuenca, 1 de marzo del 2013

Señores

**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**  
**INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. INMOEQUI**  
Ciudad.-

En mi calidad de Comisario de la compañía INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A. , y en cumplimiento a la función que se me asigna el artículo 279 de la Ley de Compañías, cúmpleme informarles que he examinado los Estados Financieros y las acciones administrativas del ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del año 2012.

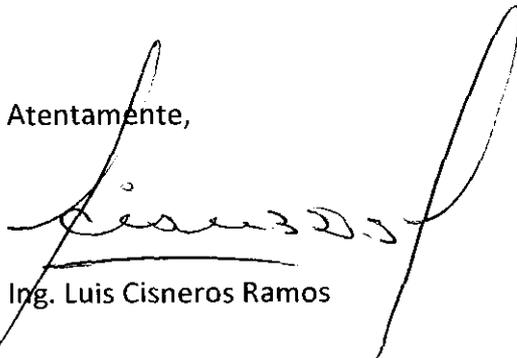
Mi revisión se efectuó con normas internacionales de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planifique y ejecute el examen de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes de revelación. El examen incluyó en base a pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros; incluyó también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la presentación de los estados financieros en general.

Considero que el examen efectuado fundamenta razonablemente la opinión que expreso a continuación.

En mi opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A.**, al 31 de Diciembre del 2012, y el correspondiente resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con disposiciones de la Ley de Compañías y *principios contables vigentes* en el Ecuador.

Por lo expuesto someto a consideración la aprobación final del balance general de **INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A.**, al 31 de Diciembre del 2012.

Atentamente,



Ing. Luis Cisneros Ramos

**COMISARIO**

## **NOTAS A LA OPINIÓN DEL COMISARIO POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

### **1. COLABORACION GENERAL**

En cumplimiento de mi responsabilidad de Comisario considero importante indicar que en el proceso de revisión de los libros, registros y documentación tanto contable como legal, he recibido total colaboración de la Administración para el cumplimiento de mis funciones.

### **2. REGISTROS CONTABLES Y LEGALES**

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, considero *en términos generales que la Compañía cumple con todos los requisitos que determinan la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas y el Código de Comercio, entre otros, en cuanto a su conservación y registro técnico.*

He indagado y verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que consideré necesario, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos de la Compañía, cuyo resultado no determinó observaciones que ameriten su revelación.

### **3. CONTROL INTERNO**

Como parte del examen efectuado, realicé un estudio del sistema de control interno contable de la Compañía en el alcance que consideré necesario para evaluar dicho sistema, tal como lo requieren las normas internacionales de auditoría generalmente aceptadas, bajo las cuales, el propósito de evaluación permite establecer una base confiable que sirva para determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados. Mi estudio y evaluación del sistema de control interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial del sistema de control interno.

En términos generales, los procedimientos y controles implementados por la Administración, en mi opinión, salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados de la Compañía.



#### 4. POSICIÓN FINANCIERA Y SU RELACIÓN CON REGISTROS

Los Estados Financieros de la Compañía, que se adjuntan al presente, han sido debidamente conciliados con los respectivos registros contables, no encontrando diferencia alguna que amerite su comentario.

<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>8.210.926,45</b>
TOTAL PASIVO	7.448.819,17
TOTAL PATRIMONIO	762.107,28
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>8.210.926,45</b>

Estos resultados, se dan de acuerdo a la siguiente composición:

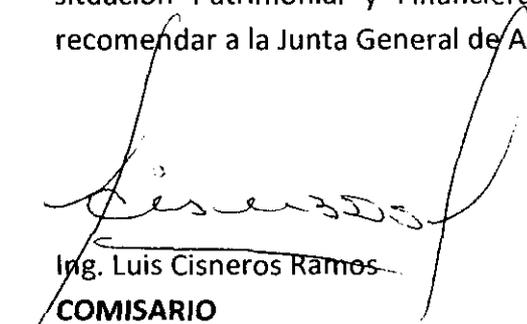
<b>INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A.</b>	
<b>BALANCE GENERAL</b>	
<b>AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>	
<b>Descripcion Cta.</b>	<b>Saldo Actual</b>
<b>ACTIVO</b>	<b>8.210.926,45</b>
DISPONIBLE	23.807,99
CAJA GENERAL	562,82
BANCOS	23.245,17
EXIGIBLE	232.960,87
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR	209.960,87
IMPUESTOS POR COBRAR Y ANTICIPOS	23.000,00
ACTIVO FIJO	7.954.157,59
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTE MANTENIDO PARA VT	7.954.157,59
TERRENOS	7.442.861,20
CONSTRUCCION EN CURSO	511.296,39
<b>PASIVO</b>	<b>7.448.819,17</b>
PROVEEDORES	7.448.819,17
PROVEEDORES NACIONALES	4.438,83
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS	568,81
IMPUESTOS POR PAGAR	950,33
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	7.442.861,20
<b>PATRIMONIO</b>	<b>762.107,28</b>
CAPITAL Y RESERVAS	762.107,28
CAPITAL SOCIAL	10.000,00
APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	750.000,00
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO	2.107,28

**INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Descripcion Cta.	Saldo Actual
<b>INGRESOS</b>	<b>11.581,33</b>
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	11.581,33
<b>GASTOS</b>	<b>7.789,28</b>
GASTOS	7.789,28
GASTOS ADMINISTRATIVOS	7.789,28
GASTOS MATERIALES OFICINA	17,00
GASTOS POR SERVICIOS	7.772,28
<b>UTILIDAD (PERDIDA) EJERCICIO</b>	<b>3.792,05</b>
15% PARTICIPACION EMPLEADOS	-568,81
UTILIDAD LUEGO DEL 15% P.TRABAJADORES	3.223,24
Gastos No Deducibles	1.628,75
Incremento Neto empleados	0,00
Base Imponible para Impto. Renta	4.851,99
23% IMPUESTO A LA RENTA	-1.115,96
<b>UTILIDAD LUEGO DEL 23% IMPTO. RENTA</b>	<b>2.107,28</b>
10% RESERVA LEGAL	-210,73
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>1.896,56</b>

**5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Luego de la revisión realizada, es mi opinión que los estados financieros presentados a la Junta General de Accionistas y la contabilidad que los respaldan han sido elaborados siguiendo las normas contables de general aceptación. Por tanto es mi criterio que los estados financieros de INMOBILIARIA EQUILIBRIO S.A., cortados al 31 de diciembre del año 2012, reflejan razonablemente la situación Patrimonial y Financiera de la empresa, por lo que me permito recomendar a la Junta General de Accionistas su aprobación.

  
 Ing. Luis Cisneros Ramos

**COMISARIO**