

# INFORME DE COMISARIO

## AÑO FISCAL 2017

Como Comisario designado por la Junta General de Accionistas de la empresa **INMOBILIARIA FAMER S.A.**, cumpliendo con lo dispuesto en el Artículo 154 de la Ley de Compañías en la sección de la Compañía Anónima, pongo en consideración de la Junta General de Accionistas el informe que me corresponde, sobre el desarrollo Contable de la empresa durante el Ejercicio Económico del año dos mil diecisiete.

### 1.- GENERALIDADES.

La administración de la compañía me ha proporcionado todos los documentos, informes y registros contables que reflejan el resultado de las operaciones comerciales durante el año en mención, así como las facilidades para realizar esta delicada función.

El procedimiento de revisión se lo ha realizado mensualmente con el personal involucrado en el área contable, dejando constancia que ha sido muy importante la colaboración en la entrega de los documentos solicitados.

Luego de la revisión de los registros contables, se determina que los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que la rigen.

### 2.- ASPECTOS ECONÓMICOS – FINANCIEROS.

- a) **ACTIVOS:** Los activos totales ascienden a \$765.475,60 dólares de los cuales, las cuentas más relevantes son: Efectivo o equivalente de Efectivo, que conforman Bancos sustentada en la respectiva conciliación bancaria por un valor de \$1.478,79 dólares, se revisa también las cuentas por cobrar Clientes por el valor de \$22.115,40 cuentas por cobrar a la administración Tributaria por el valor de \$7.112,80, dentro de los cuales se encuentra las retenciones corrientes \$ 3,084.60 dólares y retenciones de años anteriores por un valor de \$ 4,028.20 dólares; seguimos analizando la cuenta anticipos por el valor de \$ 6.304,15 y por último la cuenta de los activos fijos cuyo valor luego de las respectivas depreciaciones ascienden a un valor de \$ 727.899,71 dólares. Con estas cuentas se circulariza el total de los activos y se determina que no existan desviaciones significativas en la estructura contable.

**PASIVOS:** Siguiendo el esquema cronológico de los Estados Financieros, revisamos los pasivos totales con un valor de \$ 110,401.62 dólares, de los cuales las cuentas mas importantes son las que hemos determinado revisarlas por su nivel de importancia; Las cuentas por pagar no relacionados locales de \$ 1,612.93 dólares, por obligaciones tributarias por un valor de \$ 3,527.51 dólares, estas obligaciones que son mensuales por retenciones en la fuente y del IVA, y el IVA en ventas respectivamente, la cuenta de Obligaciones a la Seguridad social por un valor de \$ 1,212.77 dólares, se revisa la cuenta por pagar por obligaciones con empleados por un valor de \$ 27,003.98 dólares, otra cuenta importante es las cuentas por pagar relacionadas por prestamos de los socios por un valor de \$ 60,566.01 dólares; con estas cuentas quedan analizados los pasivos.

**PATRIMONIO:** Esta cuenta está estructurada básicamente por el Capital Suscrito y pagado con un rubro de \$2.000,00 dólares, según escritura Pública de Constitución transformada a la moneda oficial circulante en el Ecuador, existe una Reserva de legal de \$2.111,48 dólares, refleja además resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF's por un valor de \$ 991.661,50 dólares, pero la cuenta más importante sin duda es las pérdidas acumuladas por un valor de \$ 301.138,10 dólares, finalmente se refleja la Pérdida neta del ejercicio a ser presentada a la Junta de Accionistas por un valor de \$ 74.287,67 dólares, determinando un patrimonio de \$ 655.073,98 dólares.

#### **b) ESTADO DE RESULTADOS**

**INGRESOS:** La empresa alquila bienes inmuebles por lo cual sus servicios constituyen en ingresos gravados durante el año 2017 ascienden a \$ 67,027.94 dólares, a este valor se suma otros ingresos por \$ 235.18 dólares, con lo cual el total de ingresos es de \$ 67,263.12 dólares.

**GASTOS:** En los gastos se pueden resaltar los siguientes: Los Sueldos y salarios con sus beneficios de ley y los aportes a la Seguridad Social por un valor de \$ 32,024.83 dólares, los Honorarios profesionales por \$ 5.760,00 dólares, los gastos de servicios básicos por un valor de \$ 5.623,87 dólares, cuotas y contribuciones por un valor de \$ 6,286.21 dólares, mantenimiento y adecuaciones por \$ 15,807.62 dólares, pero; la cuenta más relevante es la depreciación de los activos fijos refleja un valor de \$ 70,445.89 dólares, finalmente la cuenta de varios pagos por otros servicios ascienden a \$ 4,612.19 Con estas cuentas se circularía los gastos los cuales ascienden a un valor total de \$ 141,550.79 dólares.

Dejando una pérdida contable de \$ 74,287.67 dólares, esta pérdida luego de realizar los cálculos que corresponden por ley se establece una pérdida neta del mismo valor que debe ser puesta en conocimiento de la Junta General de Accionistas.

### **3.- CUMPLIMIENTO DE LA ADMINISTRACION**

#### **ESTATUTOS**

La Junta General de Accionistas y el Directorio se han reunido oportunamente para conocer los resultados del ejercicio Económico en mención, cumpliendo lo establecido en los estatutos de constitución de la Compañía, a la cual fui invitado para conocer los parámetros económicos, objetivos cumplidos y la proyección que tendrá la empresa para el siguiente ejercicio.

#### **FISCALES, TRIBUTARIAS, LABORALES Y SOCIETARIAS**

Se revisa los documentos Fiscales Tributarios y Laborales determinando que existe puntualidad y cumplimiento en las declaraciones con la administración tributaria, así como con los empleados; por lo cual no existe ninguna observación.

## **CONTROL INTERNO**

El Control Interno es uno de los procesos más importantes de toda organización, en esta empresa es necesario que se aplique en el área operativa principalmente la distribución y compra de materiales para el Mantenimiento de las Instalaciones y así tener la ejecución de las edificaciones

### **4.- COMENTARIOS Y OPINION:**

Los aspectos expuestos a mi criterio son los más relevantes, se recomienda seguir mejorando el control en el área operativa sobre todo al realizar las adquisiciones de materiales e Insumos para el mejoramiento de las Instalaciones ya que así se obtendrá mejores resultados en beneficio de la Empresa.

OPINION, los saldos reflejados en perdidas acumuladas y la perdida del ejercicio, en mi opinión la Junta general de accionistas debe tomar acciones inmediatas para subsanar la causal de disolución en la cual se encuentra inmersa la empresa, caso contrario podría entrar en un proceso de liquidación o categorizar como un negocio no en marcha.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad y cumpliendo fielmente con los requisitos de Ley que me facultan para desarrollar esta función que me ha sido encomendada, extendiendo mi agradecimiento al directorio y a la administración por la confianza depositada en tan delicada labor y me pongo a su disposición para absolver cualquier inquietud, sin más me suscribo.

**Atentamente,**



**Guido P. Vega V.**  
**RUC 1710046515001**