

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

Informe de Comisario

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2009

INDICE:

Opinión
Base Legal
Antecedentes
Contenido:

- a) Control Interno
- b) Entorno económico
- c) Análisis financiero

INFORME DEL COMISARIO

Quito, 16 de Abril del 2010

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

En cumplimiento de las disposiciones legales en relación con las funciones de Comisario de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2009, presentamos a continuación el siguiente informe:

1. He revisado el Balance General de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en la revisión aplicada.

En base a la revisión aplicada, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2009, y los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

Se ha realizado revisiones que se han juzgado pertinentes a los libros y registros contables, se han examinado las cuentas de la Compañía en atención a su significación dentro de los respectivos grupos de Activos y Pasivos, y se han comprobado la veracidad de sus saldos y sus respaldos; encontrándose que las mismas han sido manejadas bajo principios y normas de contabilidad de general aceptación en el Ecuador y dentro de un criterio uniforme con ejercicios anteriores presentando cifras y saldos razonablemente reales.

Se han verificado de manera especial, el oportuno cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Empresa, las que se hallan cubiertas dentro del ejercicio.

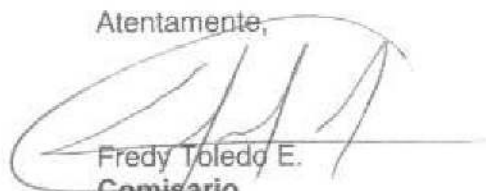
2. La Compañía ha dado cumplimiento a normas legales, estatutarias y reglamentarias así como resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas; la colaboración prestada para el cumplimiento de nuestras funciones han sido en los mejores términos.

Los libros de Actas, de Junta General de Accionistas, así como el libro de Acciones y libros de Contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establece las normas legales pertinentes.

3. El cumplimiento de mis funciones lo he realizado de acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías en su artículo 279.

El sistema de control interno de la Compañía provee una razonable seguridad en cuanto a la protección de activos como pérdida o disposición no autorizada y a la confiabilidad de los registros contables para la preparación de los estados financieros y la existencia de elementos para identificar los activos y definir sobre los mismos. El concepto de seguridad razonable, reconoce que el costo de un sistema de control contable no debería exceder el monto de los beneficios que se derivan del mismo y además reconoce que el costo de un sistema de control contable no debería exceder el monto de los beneficios que se derivan del mismo y además reconoce que la evaluación de estos factores necesariamente requiere estimaciones y juicios por parte de la Gerencia.

Atentamente,



Fredy Toledo E.

Comisario

RNC- 170602

Base Legal

El Art. 279 de la Ley de Compañías y la resolución No. 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías establece el cumplimiento de los requisitos mínimos que deben contener los informes de Comisarios.

De acuerdo a los estatutos de la compañía en lo referente a la fiscalización, establece la obligatoriedad de contratar los servicios de un comisario, quien emitirá un informe sobre las operaciones de la compañía, la situación de activos y pasivos de la empresa, aspectos legales y societarios, que será presentado ante la Junta de Accionistas, para su conocimiento y aprobación.

La Junta General de Accionistas designa como comisario principal a la Compañía al Señor Fredy Toledo Erazo como profesional independiente.

Antecedentes

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A., se constituyo en la ciudad de Quito Ecuador el 14 de julio del 1971. Su actividad principal, es el arrendamiento de bienes inmuebles además podrá realizar todo tipo de actos, contratos y operaciones relacionados con el mismo y permitidos por las leyes ecuatorianas, acordes y necesarios para el cumplimiento de su objeto.

Contenido

a. Control Interno

La importancia de tener un buen sistema de control interno como parte fundamental dentro de un sistema administrativo es imprescindible ya que conduce a las empresas a conocer su situación real. El control interno comprende el plan de procedimientos coordinados de manera coherente a las necesidades de la compañía, para proteger y resguardar sus activos, verificar la exactitud y confiabilidad de los datos contables, así como alcanzar la eficiencia, productividad y custodia en las operaciones.

El control interno es la base sobre la cual descansa la confiabilidad de un sistema contable, el grado de fortaleza determinará si existe una seguridad razonable de las operaciones reflejadas en los estados financieros. Una debilidad importante del control interno, representa un aspecto negativo dentro del sistema administrativo.

La Norma Ecuatorianas de Auditoría No 10 lo define: "Sistema de control interno significa todas las políticas y procedimientos adoptados por la administración de una entidad para ayudar a lograr el objetivo de la administración de asegurar, tanto como sea factible, la conducción ordenada y eficiente de su negocio, incluyendo adhesión a las políticas de administración, la salvaguarda de activos, la prevención y detección de fraude y error, la precisión e integridad de los registros contables , y la oportuna preparación de información financiera confiable.

En conclusión, la evaluación del sistema de control interno me permite certificar que los procedimientos y controles implementados por la gerencia, protegen y salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados de la compañía.

b. Entorno Económico

La crisis mundial indudablemente repercutió en la economía ecuatoriana, y que afectó el desarrollo de muchas de nuestras empresas y por consiguiente, se desacelera la Economía e incrementan los niveles de desempleo del país, afectando la calidad de vida de los ecuatorianos, lo que influyó directamente en el giro normal de la actividad empresarial. El índice de precios al Consumidor, (IPC), en el año 2009, alcanzó, el 4.31%, el cual tuvo una disminución de casi el cincuenta por ciento del registrado en el año 2008.

Normas Internacionales de Información Financiera

Con fecha 21 de agosto del 2006, mediante resolución No. 06.Q.ICI-004, de la Superintendencia de Compañías publicada en el registro oficial No. 348 del 4 de septiembre del 2006, resuelve adoptar Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), disponer que las Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 01 de enero del 2009.

Resuelve.

Artículo Primero: Establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

- 1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las Compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece al año 2009, como período de transición; para tal efecto; este grupo de Compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros Comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del ejercicio económico del año 2009.

Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: las Compañías que tengan activos totales, iguales o superiores a US\$ 4,000,000.00, al 31 de diciembre del 2007; las Compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las Compañías de Economía mixta y las que bajo la Forma jurídica de Sociedades constituya el estado y entidades del sector público; las Sucursales de Compañías extranjeras u otras Empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que estas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010, como período de transición; para tal efecto, este grupo de Compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del ejercicio económico del año 2010.

- 2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2012: las demás Compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece al año 2011, como período de transición; para tal efecto; este grupo de Compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros Comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Artículo Segundo: Como parte del proceso de transición, las Compañías que Conforman los grupos determinados en los Numerales 1), 2) y 3), del art. Primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010, marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el actual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación.
- El respectivo plan de Implementación.
- La fecha del Diagnostico de los principales impactos en la Empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la junta General de Socios o Accionistas, o por el Organismo que estatutariamente este facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos de efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios (accionistas, proveedores, entidades de control, etc.) la comprensión de los ajustes significativos realizados en el balance y en el estado de resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 ó 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

Artículo Tercero: La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Artículo Cuarto: Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas

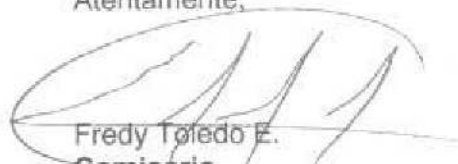
previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

Artículo Quinto: Dejar sin efecto el artículo tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

Artículo Sexto: Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1, 2 y 3 del artículo primero de esta resolución, respectivamente.

Señores Accionistas adjunto se presenta los Estados Financieros para su aprobación final y declaramos haber cumplido con la Resolución No. 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías.

Atentamente,



Fredy Toledo E.

Comisario

RNC- 170602