

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

Informe de Comisario

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011

CONTENIDO

OPINION

1. Base Legal
2. Antecedentes
3. Contenido
 - a. Control Interno
 - b. Entorno económico
 - c. Indices Financieros
 - d. Estados Financieros

INFORME DEL COMISARIO

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

En cumplimiento de las disposiciones legales en relación con nuestra función de Comisarios de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, presentamos a continuación el siguiente informe:

1. Hemos revisado el Balance General de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, 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 Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra revisión.

En base a nuestra revisión, 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 2011, 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.

2. Hemos 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.

3. 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 mis 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.

4. En cumplimiento de nuestras funciones lo hemos realizado de acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías en su artículo 279.
5. 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.

Abril 20 del 2012



Freddy Toledo E.
COMISARIO
RNC- 170602

1. 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 a Fredy Rene Toledo Erazo

2. Antecedentes

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A., se constituyó 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

3. 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 Internacional de Auditoría No 6 lo define: "significa todas las políticas y procedimientos (controles internos) adaptados 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 integralidad de los registros contables, y la oportuna preparación de información financiera confiable. El sistema de control interno va más allá de aquellos asuntos que se relacionan directamente con las funciones del sistema de contabilidad y comprende:

- a) “el ambiente de control” que significa la actitud global, conciencia y acciones de directores y administración respecto del sistema de control interno y su importancia en la entidad.
- b) “Procedimientos de control” que significa aquellas políticas y procedimientos además del ambiente de control que la administración ha establecido para lograr los objetivos específicos de la entidad.

En conclusión, nuestra evaluación del sistema de control interno nos 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 economía del País tuvo un mayor crecimiento en relación al año 2010, esto se debió en gran medida a que el estado recibió fuertes cantidades de dinero por el precio internacional del petróleo y al aumento de las recaudaciones fiscales, y gran parte de estos recursos fueron canalizados por medio de la política de un gasto público desmesurado, y en atender a los sectores sociales más pobres, además en el desarrollo de una infraestructura en los sectores vial e hidroeléctrico, que beneficio al sector privado comercial y de la construcción, produciéndose una fuerte circulación de dinero y por ende una mayor capacidad adquisitiva en los ecuatorianos, que favoreció al sistema financiero principalmente a la banca, por efecto de que la gente se acostumbro al crédito fácil con la adquisición de tarjetas de crédito y créditos de consumo que fueron ofrecidos por las Instituciones Financieras.

Con relación al sector exportador existió mucha preocupación debido a que el Gobierno Central no realizo mayores acercamientos para lograr tratados comerciales con sus socios habituales, como los Estados Unidos de Norte América y la Comunidad Europea no ha si sus directos competidores, Colombia y Perú que alcanzaron con éxito estos tratados.

Para el año 2012 se espera que la economía continúe creciendo pero no al mismo ritmo, ya que se avecina un periodo de elecciones presidenciales.

A continuación se detallan los principales indicadores económicos del año 2011.

INDICADORES ECONOMICOS DEL ECUADOR *

SECTOR	AÑO 2010	AÑO 2011
Inflación Anual	3,33	5,41
PIB (nominal en millones de USD)	56,998	65,145
PIB (real en millones de USD)	24,983	26,292
Crecimiento real del PIB %	3,5	5,2
Exportaciones FOB (en millones USD)	17,489	17,682
Exportaciones no petroleras (millones USD)	7,816	7,726
Importaciones FOB (en millones USD)	19,468	18,958
Balanza Comercial (en millones USD)	-1,979	-1276
Remesas emigrantes (en millones USD)	549,8	626,4
Deuda externa privada (en millones USD)	5,257	5,118
Deuda externa pública (en millones USD)	8,671	9,868
Canasta familiar	544,71	578,04
Desempleo	6,10	5,10%
Subempleo	47,13	44,2%
Pobreza	37,10	28,6%

*Fuente INEN.

Normas Internacionales de Información Financiera

Con Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 de noviembre del 2010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de diciembre del 2010, la Superintendencia de Compañías dispone se adopte las Normas Internacionales de Información Financiera, para efectos del registro y preparación de estados financieros, de las Compañías calificadas como PYMES, a partir del 1 de enero del 2012.

Las compañías, que optaren por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, aplicarán NIIF completas, siendo su período de transición el año inmediato anterior al de su inscripción.

Las Compañías prepararán la información contenida en el artículo segundo de la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 y los remitirán a la Superintendencia, hasta el 31 de mayo del de mayo del 2011 el cronograma de implementación. y hasta el 31 de noviembre del 2011, la conciliación del patrimonio neto.

Para el caso de INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A., procedieron a elaborar en el mes de marzo del 2011, el cronograma de implementación y en el mes de septiembre del 2011, se efectuaron las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo "NEC" al patrimonio neto reportado bajo "NIIF", al 01 de enero del 2011 y al 31 de diciembre del 2011. Los ajustes efectuados al término del período de transición, esto es para el

caso de INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A., al 31 de diciembre del 2011, se contabilizarán el 1 de enero del 2012. La información antes indicada se encuentra debidamente aprobada por la Junta General de Accionistas, organismo estatutariamente facultado para tales efectos.

c. Análisis financiero y su interpretación.

La presentación de los estados financieros se puede complementar con la interpretación de razones financieras, como se detalla a continuación:

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.

Abril 20 del 2012



Fredy Toledo E.
COMISARIO
RNC- 170602