

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

Informe de Comisario

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2012

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 2012, presentamos a continuación el siguiente informe:

1. Hemos revisado el Balance General de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2012, 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 2012, 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.

Agosto 01 del 2013



Freddy J. Rodríguez
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 Prody Rene Toledo Eraso

2. Antecedentes

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A., se constituyó en la ciudad de Quito Ecuador el 14 de julio del 1973. 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 aumentar 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 integridad 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 crecimiento menor con el relacionado al año 2011, esto se debió principalmente a que el Gobierno apuró al fortalecimiento de la infraestructura a través de la inauguración de nuevas vías a lo largo del país, la culminación del aeropuerto de Quito, el inicio de obras hidroeléctricas además del financiamiento de planes habitacionales por medio del IESS.

Durante el año 2012, el Ecuador registro una inflación anual de 4.16%, según informe del INEC, siendo una tasa menor al 5.41%, registrada en el año 2011. La canasta básica se ubicó en USD 595,10, registrando en el balance anual de la economía del Ecuador un crecimiento del 3.80%, según datos proporcionado por el INEC. Para el año 2013 se espera que la economía continúe creciendo pero no al mismo ritmo, ya que se avizora un período de elecciones sectoriales. (Fuente INEC y Medios escritos del País).

En el sector industrial no se presentó mayor despunte debido a las nuevas normas legales y leyes tributarias como la imposición de cupos para la importación de partes y piezas para el sector automotriz, además del encarecimiento de las materias primas para la elaboración de cualquier artículo al incrementarse al 5%, el impuesto a la salida de divisas (ISD), en lo comercial también tuvo su repercusión este impuesto, lo que ocasionó que en el último trimestre se incrementó el ICE, principalmente a las bebidas alcohólicas con lo que se encareció este producto y bajo su demanda.

A finales de año el gobierno incremento el bono de desarrollo a US\$ 50.000, para su financiamiento, a la banca se le eliminó la facultad que tenían de reinvertir y capitalizar sus ganancias y al hacerlo la Ley de Régimen Tributario, les concedió una rebaja del 10% al impuesto a la renta.

Otro tema que ha incidido en el bajo desarrollo Empresarias, es el anticipo al Impuesto a la Renta que incluye a los activos monetarios, porque presupone un pago por "Rentas que no se ha percibido"

A continuación se detallan los principales indicadores económicos del 2012.

INDICADORES ECONOMICOS DEL ECUADOR *

SECTOR	AÑO 2011	AÑO 2012
Inflación Anual	5,41	4,16
PIB (nominal en millones de USD)	65,145	71,625
PIB (real en millones de USD)	26,292	28,031
Crecimiento real del PIB %	5,2	3,8
Canasta familiar	578,04	595,10
Desempleo	5,10%	5,00%

*Fuente INEN.

Normas Internacionales de Información Financiera

Mediante Resoluciones No. 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2006, estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", por medio del cual estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010, hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía. Para el Caso de la Compañía INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A., las "NIIF", entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

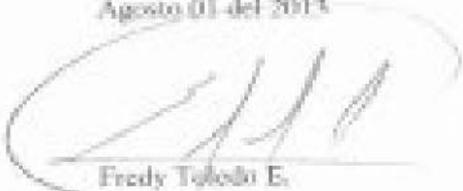
Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A., al 31 de diciembre del 2012, han sido preparados considerando todas las NIIF, emitidas por el I.A.S.B., (International Accounting Standards Board), que han sido adoptadas en el Ecuador mediante resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las cuales representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

a. 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.

Agosto 01 del 2013



Fredy Toledo E.
COMISARIO
RNC- 170602

INMOBILIARIA SAN GREGORIO

BALANCE DE SITUACION INICIAL

(Expresado en US Dólares)

	Diciembre 31,	
	2011	2012
Activos		
Activo corriente:		
Efectivo	60,128.95	113,319.61
Inversiones Temporales	104,052.61	124,550.24
Cuentas por Cobrar	9,819.09	61,147.83
Total activo corriente	174,000.65	299,017.68
Propiedad Planta y Equipo	88,732.21	97,158.97
	88,732.21	97,158.97
Total Activo	262,732.86	396,176.65
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivo corriente:		
Cuentas por Pagar	189,239.19	251,724.44
Total pasivo corriente	189,239.19	251,724.44
Total Pasivos	189,239.19	251,724.44
Patrimonio de los Accionistas:		
Capital Social	347.60	347.60
Reserva Legal	163.17	163.17
Reserva Facultativa	498.33	-
Reserva de Capital	48,584.19	-
Resultados del Ejercicios Anteriores	33,522.61	98,028.79
Pérdidas de Ejercicios Anteriores	(25,045.89)	(25,045.89)
Utilidad/Pérdida del Ejercicio	15,423.66	6,171.20
Resultados Acumulados Conversion NIIF		64,787.34
Total Patrimonio de los Accionistas:	73,493.67	144,452.21
Total Pasivo + Patrimonio	262,732.86	396,176.65

INMOBILIARIA SAN GREGORIO

ESTADO DE RESULTADOS

(Expresado en US Dólares)

	Diciembre 31,	
	2011	2012
Ventas	58,500.00	277,716.82
Costo de Ventas	-	-
Utilidad Bruta en Ventas	58,500.00	277,716.82
Gastos Operacionales:		
Gastos Operacionales	(34,548.52)	(147,306.12)
Total Gastos de Operación	(34,548.52)	(147,306.12)
Utilidad (Pérdida) en Operación	23,951.48	130,410.70
Otros Ingresos (Gastos)		
Otros Ingresos	-	-
Gastos Financieros	(75.84)	(120,799.58)
Total Otros Ingresos y Gastos Netos	(75.84)	(120,799.58)
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	23,875.64	9,611.12
15% Participación Trabajadores	3,581.35	1,441.67
23% Impuesto a la Renta	4,870.63	1,998.25
UTILIDAD DEL EJERCICIO	15,423.66	6,171.20

INMOBILIARIA SAN GREGORIO
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
(Expresado en US Dólares)

	Diciembre 31,	
	2011	2012
Capital Social		
Saldo Inicial	347.60	347.60
Saldo Final	347.60	347.60
Reserva Legal		
Saldo Inicial	163.17	163.17
Saldo Final	163.17	163.17
Reserva Facultativa		
Saldo Inicial	498.33	498.33
Reclasificación a Resultados Acumulados	-	(498.33)
Saldo Final	498.33	-
Reserva de Capital		
Saldo Inicial	48,584.19	48,584.19
Reclasificación a Resultados Acumulados	-	(48,584.19)
Saldo Final	48,584.19	-
Resultados Acumulados		
Resultados de Ejercicios Anteriores	33,522.61	48,946.27
Pérdidas Acumuladas Años Anteriores	(25,045.89)	(25,045.89)
Reclasificación Reserva Facultativa	-	498.33
Reclasificación Reserva de Capital	-	48,584.19
Utilidad/Pérdida del Ejercicio	15,423.66	6,171.20
Saldo Final	23,900.38	79,154.10
<u>Resultados Acumulados Prevalentes de la Adopción por primera vez de NIIF</u>		
Saldo Inicial	-	-
Reserva por revaluación de terrenos y edificios	-	97,158.97
Ajuste por Recalculo Depreciación Obras en Curso Edifi	-	(32,371.63)
Saldo Final	-	64,787.34
Total Patrimonio de los Socios	73,493.67	144,482.21

INMOBILIARIA SAN GREGORIO**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****(Expresado en US Dólares)**

	Diciembre 31, 2012
	NIF
FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES:	
Utilidad Neta del Ejercicio	6,171.20
<u>Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo Proveniente de Operaciones:</u>	
Provisión para Cuentas Incobrables	-
Depreciación	6,190.83
Ajuste de Activos con Resultados	120,169.75
VARIACIONES EN ACTIVOS:	
Disminución (Aumento) en Cuentas Por Cobrar	(20,807.92)
Disminución (Aumento) en Otros Activos	(51,018.45)
VARIACIONES EN PASIVOS:	
(Disminución) Aumento en Cuentas por Pagar	(15,166.45)
(Disminución) Aumento en Beneficios Sociales	6,730.92
(Disminución) Aumento en Obligaciones Fiscales	27,911.94
(Disminución) Aumento en Otras cuentas por Pagar	(26,991.16)
EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	53,190.66

INMOBILIARIA SAN GREGORIO**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresado en US Dólares)

	Diciembre 31, 2012
	NIF
FLUJO DE CAJA DE PROVENIENTE DE OPERACIONES:	
Efectivo Recibido de Clientes	205,890.45
Efectivo Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	(31,900.21)
Otros Ingresos (Gasto) Netos	(120,799.58)
	<hr/>
Efectivo Proveniente (Utilizado) de Operaciones	<u>53,190.66</u>
Aumento del Efectivo	53,190.66
Efectivo al Inicio del Año	<u>60,128.95</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u><u>113,319.61</u></u>