

**INMOBILIARIA SAN
GREGORIO S.A.**

Informe de Comisario

Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2013

CONTENIDO

OPINION

- 1. Base Legal**
- 2. Antecedentes**
- 3. Contenido**
 - a. Control Interno**
 - b. Entorno económico**
 - c. Índices Financieros**
 - d. Estudios 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 el 31 de diciembre del 2013, presentamos a continuación el siguiente informe:

1. Hemos revisado los Estados Financieros de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2013, 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 2013, 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 Internacionales de Información Financiera (NIIF) 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 esos factores necesariamente requiere estimaciones y juicios por parte de la Gerencia.

Mayo, 30 del 2014
ADVANCE CONSULTING GROUP



Freddy Salcedo E.
Comisario

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 Advance Consulting Group.

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, acuerdos y necesarios para el cumplimiento de su objeto.

Con estos antecedentes, la compañía se encuentra en capacidad de realizar todas las actividades mercantiles que estén enmarcadas dentro de la ley ecuatoriana y dentro del giro de su negocio.

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 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 2012, esto se debió principalmente al estancamiento del precio del petróleo situación que ha frenado la liquidez en la economía conjuntamente con la reducción de la remesas, pero fundamentalmente es la baja inversión privada y la marginal inversión extranjera. Durante el año 2013, el Ecuador registra una inflación anual de 3.70%, según informe del INEC, siendo una tasa menor al 4,16%, registrada en el año 2012. La canasta básica se ubicó en USD 620,86, registrando en el balance anual de la economía del Ecuador un crecimiento del 4.20%. Para el año 2014 se espera que la economía continúe creciendo con ritmos más altos y prósperos. (Fuente INEC y Medios escritos del País).

Normas Internacionales de Información Financiera

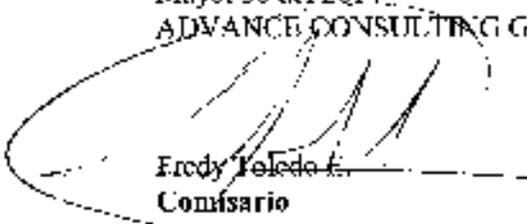
Los presentes estados financieros de **INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.**, al 31 de diciembre del 2013, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (N.I.I.F), emitidas por el I.A.S.B., (International Accounting Standards Board), que han sido adoptadas en el Ecuador 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. Los efectos de la adopción de las N.I.I.F.

c. Análisis financiero y su interpretación.

La presentación de los estados financieros se puede complementar con la interpretación de razones financieras, como se detalla en los anexos que acompaña este informe.

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.

Mayo, 30 del 2014.
ADVANCE CONSULTING GROUP



Freddy Toledo f.
Comisario

INMOBILIARIA SAN GREGORIO

BALANCE DE SITUACION INICIAL

(Expresado en US Dólares)

		Diciembre 31,	
		2013	2012
Activos			
Activo corriente:			
Activo fideicomiso		86,640.22	113,319.61
Inversiones Temporales		364,036.40	124,550.24
Cuentas por Cobrar	ANEXO 1	81,460.30	61,147.83
Total activo corriente		532,136.92	299,017.68
Propiedad Planta y Equipo	ANEXO 2	97,158.97	97,158.97
		97,158.97	97,158.97
Total Activo		629,295.89	396,176.65
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivo corriente:			
Cuentas por Pagar	ANEXO 3	454,157.34	251,724.44
Beneficios Sociales		4,411.32	
Obligaciones Fiscales		19,847.81	
Total pasivo corriente		478,415.47	251,724.44
Total Pasivos		478,415.47	251,724.44
Patrimonio de los Accionistas:	ANEXO 4		
Capital Social		347.60	347.60
Reserva Legal		163.17	163.17
Reserva Facultativa		-	-
Reserva de Capital		-	-
Resultados del Ejercicios Anteriores		79,154.10	98,028.79
Pérdidas de Ejercicios Anteriores		-	(25,045.89)
Utilidad/Pérdida del Ejercicio		6,428.21	6,171.20
Resultados Acumulados Conversion NIIF		64,787.34	64,787.34
Total Patrimonio de los Accionistas:		150,880.42	144,452.21
Total Pasivo + Patrimonio		629,295.89	396,176.65

INMOBILIARIA SAN GREGORIO

ESTADO DE RESULTADOS

(Expresado en US Dólares)

	Diciembre 31,	
	2013	2012
Ventas	321,819.32	277,716.82
Costo de Ventas	-	-
Utilidad Bruta en Ventas	321,819.32	277,716.82
Gastos Operacionales:		
Gastos Operacionales	(296,851.84)	(147,306.12)
Total Gastos de Operación	(296,851.84)	(147,306.12)
Utilidad (Pérdida) en Operación	24,967.48	130,410.70
Otros Ingresos (Gastos)		
Otros Ingresos	4.13	-
Gastos Financieros	(11,491.50)	(120,799.58)
Total Otros Ingresos y Gastos Neto	(11,487.67)	(120,799.58)
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	13,479.81	9,611.12
15% Participación Trabajadores	2,021.97	1,441.67
23% Impuesto a la Renta	5,029.63	1,998.25
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6,428.21	6,171.20

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

	Diciembre 31,	
	2013	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
Reclasificación a Resultados Acumulados	-	(498.33)
Saldo Final	-	-
Reserva de Capital		
Saldo Inicial	-	48,584.19
Reclasificación a Resultados Acumulados	-	(48,584.19)
Saldo Final	-	-
Resultados Acumulados		
Resultados de Ejercicios Anteriores	79,411.11	48,946.27
Pérdidas Acumuladas Años Anteriores		(25,045.89)
Reclasificación Reserva Facultativa	-	498.33
Reclasificación Reserva de Capital	-	48,584.19
Ajustes con Resultados	(257.01)	
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	6,428.21	6,428.21
Saldo Final	85,582.31	79,411.11
Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por primera vez de NIIF		
Saldo Inicial	64,787.34	-
Reserva por revaluación de terrenos y edificios	-	97,158.97
Ajuste por Recalculo Depreciación Obras en Cur	-	(32,371.63)
Saldo Final	64,787.34	64,787.34
Total Patrimonio de los Socios	150,880.42	144,709.22

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

	Diciembre 31,	
	2013	2012
FLUJO DE CAJA DE PROVENIENTE DE OPERACIONES:		
Efectivo Recibido de Clientes	501,506.85	205,890.45
Efectivo Pagado a Proveedores, Empleado y Otros	(107,241.75)	(31,800.21)
Otros Ingresos (Gasto) Netos	(4,436.07)	(120,799.58)
	<u>189,829.03</u>	<u>53,190.66</u>
EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSIÓN		
Distribución (Aumento) en Inversiones Corto Plazo	(239,486.16)	-
	<u>(239,486.16)</u>	<u>-</u>
EFFECTIVO UTILIZADO EN FINANCIAMIENTO		
Distribución (Aumento) en Obligaciones con los Accionistas	22,977.74	-
	<u>22,977.74</u>	<u>-</u>
(Disminución) Aumento del Efectivo	126,679.39	53,190.66
Efectivo al Inicio del Año	<u>113,319.61</u>	<u>60,128.95</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u><u>86,640.22</u></u>	<u><u>113,319.61</u></u>

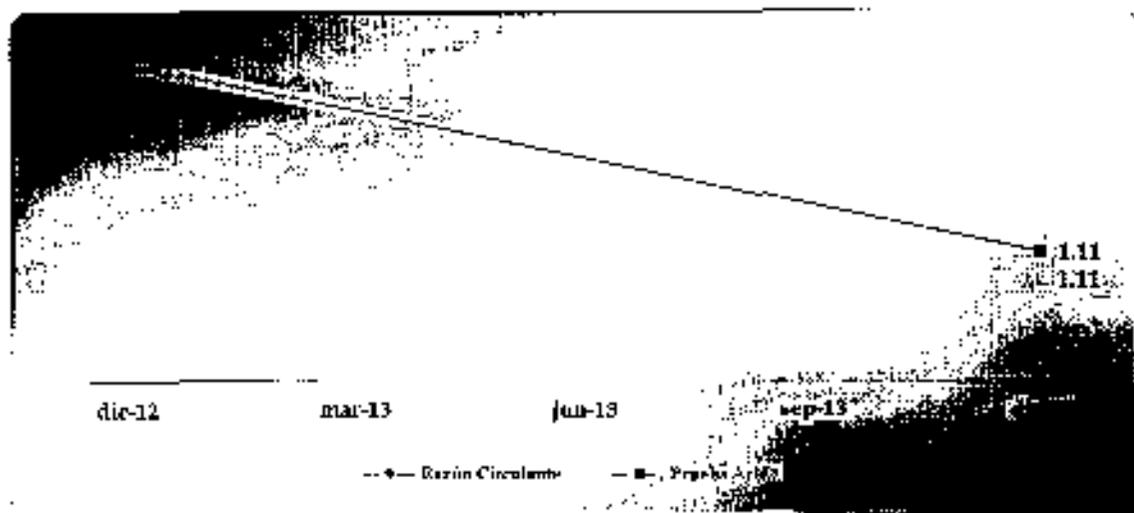
INMOBILIARIA SAN GREGORIO**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO****(Expresado en US Dólares)**

	Diciembre 31,	
	2013	2012
FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES:		
Utilidad Neta del Ejercicio	6,428.21	6,171.20
<u>Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo Proveniente de Operaciones:</u>		
Provisión para Cuentas Incobrables		
Depreciación		-
Ajuste de Activos con Resultados		120,169.75
VARIACIONES EN ACTIVOS:		
Disminución (Aumento) en Cuentas Por Cobrar	(2,076.44)	(20,807.92)
Disminución (Aumento) en Otros Activos	(17,236.03)	(51,018.45)
VARIACIONES EN PASIVOS:		
(Disminución) Aumento en Cuentas por Pagar	222,550.00	(15,166.45)
(Disminución) Aumento en Beneficios Sociales	(7,925.92)	6,730.92
(Disminución) Aumento en Obligaciones Fiscales	(17,964.39)	27,911.94
(Disminución) Aumento en Otras cuentas por Pagar	1,251.69	(26,991.16)
EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES	189,829.03	46,999.83

INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

INDICADORES DE LIQUIDEZ Y SOLVENCIA

RUBRO	dic-12	dic-13
LIQUIDEZ		
Cobertura de Obligaciones Inmediatas:		
Capital de Trabajo (Activo Corriente-Pasivo Corriente)	47.291,24	53.721,77
Razón Circulante (Activo Corriente/Pasivo Corriente)	1,19	1,11
Prueba Acide (Activo Corriente - Inventarios)/(Pasivo Corriente)	1,19	1,11
Índice de Tesorería (Caja y Bancos - Inversiones Temporales)/(Pasivo Corriente)	0,94	0,94
Financiamiento No Bancario:		
Período Promedio de Cobro (Cuentas por Cobrar/Bienes)/Ventas Netas)*360	79,26	91,13
Período Promedio de Pago (Cuentas por Pagar Proveedores)/(Costo de Ventas)*360	6-DIV-01	47-DIV-01
SOLVENCIA:		
Total de Activo / Patrimonio	2,74	4,17
Total de Pasivo / Patrimonio	1,74	3,17



INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

INDICADORES DE RENTABILIDAD Y EFICIENCIA

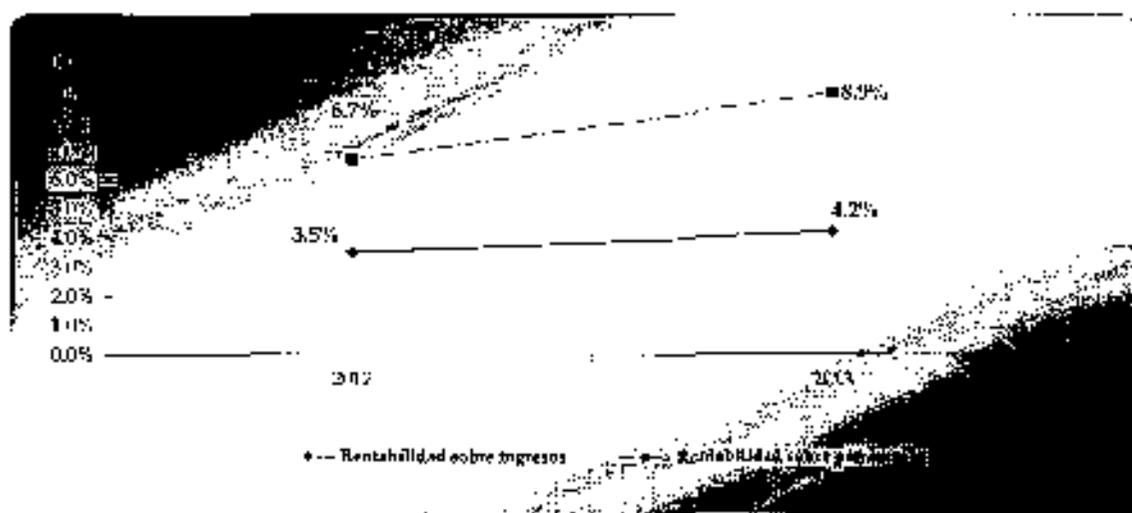
RUBRO	dic-12	dic-13
-------	--------	--------

RENTABILIDAD:

Sobre Ingresos (1) (Utilidad Neta)/Ingresos	2.45%	4.2%
Rentabilidad de Activos (2) (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos)/Total Activos	0.70	0.51
Aplazamiento (3) (Total Activos) / Patrimonio	2.74	4.17
Sobre Patrimonio (1)*(2)*(3) (Utilidad Neta)/Patrimonio	0.65%	8.9%

EFICIENCIA:

Ingresos sobre Activos (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos) / Total de Activos	0.70	0.51
Ingresos sobre Capital de Trabajo (Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos) / Fondo de Manos	5.87	5.99



INMOBILIARIA SAN GREGORIO S.A.

INDICADORES DE SALUD FINANCIERA

RUBRO	dic-12	dic-13
Z1: $(Utilidad antes de Impuestos + Intereses Pagados) / (Total de Activos) * 100$	9,680	0,371
Z2: $(Ingresos Operativos + Ingresos No Operativos - Total de Activos) * 100$	3,701	0,511
Z3: $(Valor de Mercado de Capital / Total de Pasivos) * 100$	9,553	0,230
Z4: $(Reservas Líquidas + Utilidades Retenidas) / (Total de Activos) * 100$	0,301	0,030
Z5: $(Capital de Trabajo) / (Total de Activos) * 100$	0,143	0,032
Índice de Salud Financiera	1,28	0,88

RIESGO DE QUIEBRA

Probable

Alto

VALOR ECONÓMICO AGREGADO:	Probable	Alto
VEA 1: $(Utilidad Neta - Patrimonio) - (Costo de Oportunidad) * Patrimonio$	4,555,29	8,797,00
Valor de Mercado del Capital (VEA1 - Patrimonio)	149,007,50	159,079,42
Costo de Oportunidad	3,53%	3,53%

FONDO DE MANIOBRA

47

54

