

**INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.  
INFORME DE COMISARIO**

---

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

## **INFORME DE COMISARIO**

A los Señores Accionistas de:  
**INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.**

En mi calidad de Comisario de **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.**, y en cumplimiento a la función que me asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías, cúmpleme informarles que he examinado el balance general de la Compañía al 31 de Diciembre del 2012 y el correspondiente estado de resultados, por el año terminado en esa fecha.

Mi revisión incluyó, en base a pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros; incluyó también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general.

### **1. Cumplimiento de resoluciones**

Como resultado de mi examen, en base al alcance de mi revisión, las transacciones registradas y los actos de los administradores, en su caso, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias; así como las resoluciones de las Juntas de Accionistas y del Directorio.

Los libros de actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, libro de acciones y accionistas, han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

### **2. Procedimiento de control interno**

Como parte del examen efectuado, realicé, un estudio del Sistema de Control Interno Contable de la Compañía en el alcance que consideré necesario para evaluar dicho sistema, tal como lo requieren las normas de auditoría generalmente aceptadas; bajo las cuales, el propósito de evaluación permite determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios aplicar para expresar una opinión sobre los estados financieros examinados. Mi estudio y evaluación del sistema de control interno contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial de dicho sistema. En términos generales, los procedimientos y controles implementados y mantenidos por la Gerencia, en mi opinión salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados de la Compañía.

### 3. Registros legales y contables

**INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.** es una Sociedad Anónima constituida en la ciudad de Quito-Ecuador, inscrita el 1 de febrero de 2005 en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito, cuyo objetivo principal es la prestación de servicios de toda la rama inmobiliaria.

Considero que la documentación contable, financiera y legal, de la Compañía cumple con los requisitos que determina la Superintendencia de Compañías, el Servicio de Rentas Internas y el Código de Comercio; entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

He recibido toda la ayuda por parte de la Administración de la Compañía para el desempeño de mis funciones.

Los componentes principales de los estados financieros de la Compañía, son:

<b>Detalle</b>	<b>US \$ 2012</b>
<b>Activos Totales</b>	<b>3.656.486,03</b>
Activo corriente	20.958,88
Activos A Largo Plazo	3.635.527,15
<b>Pasivos Totales</b>	<b>3.667.892,79</b>
Pasivos corrientes	32.365,64
Pasivos A Largo Plazo	3.635.527,15
<b>Patrimonio</b>	<b>-11.406,76</b>
Capital Suscrito	1.000,00
Pérdidas acumuladas.	-11.501,13
Pérdida del ejercicio	- 905,63
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>3.656.486,03</b>

Han sido debidamente conciliados en los respectivos registros contables, no he encontrado diferencia alguna que amerite su revelación.

Un resumen de los resultados operativos al 2012 es el siguiente:

<b>DETALLE</b>	<b>US. \$ 31 DE DICIEMBRE DEL 2012</b>
Ingresos Operacionales y Otros	0,00
Costos y Gastos	905,63
Resultado del Ejercicio 2012 (Pérdida)	<b>-905,63</b>

#### **4. Causales de disolución**

La empresa presenta pérdidas acumuladas que superan el 50% del capital más reservas; situación por la cual la empresa se encuentra en causal de disolución de conformidad con lo previsto en el numeral 6 del Art. 361 de la Ley de Compañías vigente.

A la fecha del informe la empresa no ha presentado a la Superintendencia de Compañías información en relación a uno de los accionistas de la compañía que es una sociedad extranjera identificada como SE-Q-00001491 NORVER GROUP LLC; y, la documentación que falta presentar es:

- Oficio de Presentación de Doc. por el Adm / RL / RL Sub - 2012
- Formulario de Información de la Sociedad Extranjera – 2012
- Certificado de Existencia Legal – 2012
- Declaración Juramentada / Nómina de Socios o Accionistas – 2012
- Poder otorgado por la Sociedad Extranjera - 2012

#### **5. Adopción de las Normas Internacional de Información Financiera**

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Considero que el examen efectuado, fundamenta razonablemente la opinión que expreso a continuación:

1. En mi opinión, los estados financieros, excepto por lo indicado en el numeral 4 presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A.**, al 31 de Diciembre de 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF para Pymes.

**Agosto 08 del 2013**



**Eco. Rafael Villavicencio Ordoñez**  
**CC.1102369053**  
**Comisario Principal**  
**Quito - Ecuador**