

Quito DM, mayo 10 de 2011

**Señores
ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.
Presente.-**

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a los artículos 274 y siguientes y 292 de la Ley de Compañías y en mi calidad de Comisario Principal de la empresa INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A., pongo en su conocimiento el Informe Económico correspondiente al ejercicio 2010.

1. OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A., es una compañía anónima creada al amparo de la Ley de Compañías, y bajo el control de la Superintendencia de Compañías en lo societario, del Servicio de Rentas Internas en lo tributario, del Ministerio de Relaciones Laborales, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en la seguridad social y del Municipio en impuestos seccionales.

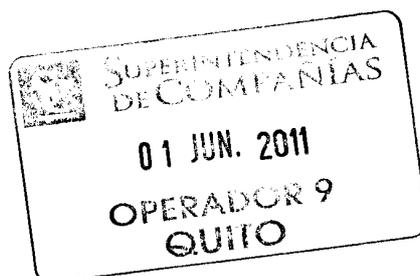
La actividad económica principal de la empresa es la prestación de servicios vinculados con la construcción civil.

2. ASPECTOS CONTABLES

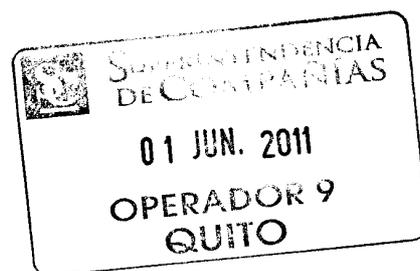
Las transacciones comerciales, realizadas durante el presente ejercicio, se sujetan a las disposiciones constantes en Los Principios Contables Generalmente Aceptados y a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, así como a los Fundamentos y Técnicas Contables.

La administración de la empresa ha estructurado los estados financieros: Balance General, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y las Notas Explicativas.

INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A. según las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, debe aplicar obligatoriamente las NIFF's y NIC's a partir del ejercicio financiero 2012, por tanto el año de transición es el 2011. Debe aplicar y cumplir con las disposiciones constantes en las siguientes Resoluciones:



Resolución Superintendencia de Compañías	Registro Oficial	Fecha
No. 06.Q.ICI.004	348	04-Sep-06
No. ADM 08199	Suplemento 378	20-Jul-08
No. 08.G.DSC.010	498	31-Dic-08
No. SC.DS.G.09.006	Suplemento 94	23-Dic-09
No. SC.DS.G.10.002	159	26-Mar-10



3. ASPECTOS SOCIETARIOS, LABORALES, TRIBUTARIOS Y SEGURIDAD SOCIAL

Durante el ejercicio 2010, INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A., ha cumplido con las obligaciones tributarias fiscales, municipales, laborales y de seguridad social, constantes en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, Ley Orgánica de Régimen Municipal (Derogada y actualmente constante en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Registro Oficial Suplemento N° 303 de 19 de octubre de 2010), Código del Trabajo, Ley de Seguridad Social y Ley de Compañías.

Ha presentado las declaraciones mensuales del IVA como agente de percepción y retención; declaraciones mensuales de retenciones en la fuente de impuesto a la renta; declaración de impuesto a la renta personas jurídicas por el ejercicio 2009; Anexos REOC (Retenciones Otros Conceptos); Anexo RDEP (Relación de Dependencia; Contribución a la Superintendencia de Compañías e Impuestos Municipales.

En la parte laboral, al 31 de diciembre de 2010, la empresa ha provisionado el 15% de Participación Utilidad Trabajadores, de conformidad con el artículo 328 de la Constitución de la República del Ecuador 2008 y Art. 97 del Código del Trabajo.

De igual manera ha cumplido con las obligaciones de cancelar el 13° y 14° sueldos a los empleados y trabajadores.

En lo referente a las obligaciones con la seguridad social, de manera mensual cumple con su rol de patrono y cancela cumplidamente las planillas de aportes al IESS, y todos los pasivos que adeudan sus empleados y trabajadores con esta institución.

Respecto de las obligaciones tributarias con otros sujetos activos (Municipio, Superintendencia de Compañías, etc.), la empresa oportunamente cancela estos tributos en su calidad de sujeto pasivo

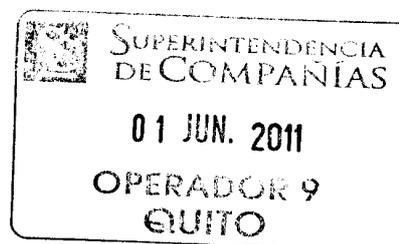
4. CUSTODIO DE ACTIVOS

La administración de la empresa ha tenido el debido cuidado de mantener debidamente custodiados los activos de la compañía, a través de la contratación de pólizas de seguro, así como el manejo y custodio de los libros societarios y contables.

5. ASPECTO FINANCIERO:

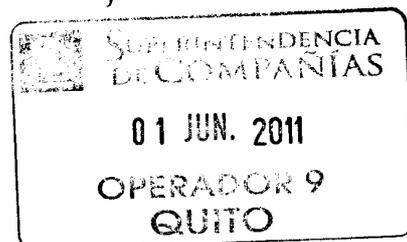
Ver Anexos: Comparativo de Resultados y Balance General 2010-2009 Índices Financieros 2010 - 2009

- Los índices financieros presentados en el anexo que se acompaña, demuestran que la empresa se encuentra en operación, los índices de productividad y rentabilidad por el ejercicio 2010 determinan porcentajes normales para el sector en el contexto nacional.
- Las ingresos operacionales en el presente ejercicio han experimentado un incremento significativo, toda vez que en el 2010, se comercializan todos los inventarios que se mantenían en construcción hasta el 31 de diciembre de 2009.
- El costo de ventas y los gastos, de la misma manera son los que están asociados con las ventas y se liquidan en el presente ejercicio.
- El 15% de Participación Utilidad a Trabajadores se provisionó al 31 de diciembre de 2010, por un valor de USD 40,278.88
- El Impuesto a la Renta, provisionado al 31 de diciembre es de USD 61,579.98. El impuesto causado es mayor que el anticipo determinado en la declaración de impuesto a la renta por 2009 y que corresponde a 2010.
- El Valor Patrimonial por Acción representa USD 167.68 por acción, considerando que el valor nominativo es de USD 1.00 por cada una.
- El total de activos durante el ejercicio financiero 2010 disminuyó en USD 2,607,722.93 que representa una disminución del 87.33% respecto del año 2009. El valor total de los activos al 31 de diciembre de 2010 es de USD 378,187.9.
- Los índices financieros por el ejercicio financiero 2010 de solvencia, estabilidad, productividad, rentabilidad y el capital de trabajo, en su conjunto se encuentran en los parámetros normales en el contexto nacional.



6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

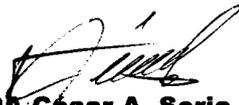
1. Desde el punto de vista contable y financiero, en mi opinión, los estados financieros: balance general, estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujo de efectivo y notas explicativas, preparados por la administración de la empresa INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A., presentan razonablemente la información contable y financiera de acuerdo a la normativa contable vigente en el país.
2. La empresa ha aplicado las disposiciones legales en materia tributaria, societaria, de seguridad social, laboral, etc. Lo que permite minimizar cualesquier riesgo con las instituciones de control.
3. Recomendamos a la administración de la empresa continuar con la política de cumplir con las disposiciones contables, tributarias, financieras, de seguridad social, laborales y otras como se ha venido haciendo hasta la fecha, para de esta manera continuar alcanzando las metas que se han propuesto los señores inversionistas y el personal ejecutivo, administrativo y de producción de la compañía.
4. Recomendamos a la administración dar cumplimiento con la programación de implementación de las NIIF-NIC durante el ejercicio 2011, siguiendo las instrucciones de la Superintendencia de Compañías, toda vez que este año se constituye para la empresa en el año de transición.
5. Recomendamos preparar y presentar los estados financieros a la Superintendencia de Compañías, de acuerdo a la Resolución SC.SG.DRS-G-1102 de 18 de febrero de 2011, publicada en el Registro Oficial N° 400 de 10 de marzo de 2011.
6. La fecha máxima de presentación de la información financiera por el ejercicio financiero 2010 a la Superintendencia de Compañías es hasta el 18 de abril de 2011, sin embargo la empresa cuenta con autorización para presentar la documentación a la institución de control hasta el 31 de mayo de 2011.
7. Por los fundamentos antes señalados, y con las precisiones y recomendaciones dadas, solicitamos a la asamblea general de accionistas de INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A., aprobar en su conjunto los estados financieros por el ejercicio financiero 2010.



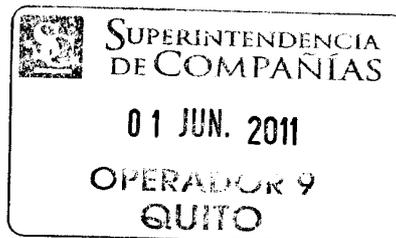
Señores accionistas de
INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.

8. Agradezco a los señores accionistas de la empresa INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A., por haberme permitido desempeñar el cargo de COMISARIA PRINCIPAL de la compañía y a la administración de la misma por su colaboración prestada para poder cumplir con la responsabilidad a mi encomendada.

Atentamente,



**CPA César A. Soria R.
COMISARIO PRINCIPAL
INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.**



INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.: Información estadística comparativa de la situación financiera por 2010 y 2009						
Concepto	2010	2009	Variación absoluta horizontal 2010/2009	Variación porcentual horizontal 2010/2009	Variación porcentual vertical 2010 sobre total activos	Variación porcentual vertical 2009 sobre total activos
Activo corriente						
Caja y bancos	1.037,53	82.080,71	-81.043,18	-98,74%	0,27%	2,75%
Clientes	935,62	950,13	-14,51	-1,53%	0,25%	0,03%
Anticipo a proveedores	314.338,09	858.357,11	-544.019,02	-63,38%	83,12%	28,75%
Inventarios	0,00	1.981.960,46	-1.981.960,46	-100,00%	0,00%	66,38%
Pagos anticipados	61.876,15	6.068,16	55.807,99	919,69%	16,36%	0,20%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	378.187,39	2.929.416,57	-2.551.229,18	-87,09%	100,00%	98,11%
Activo No Corriente						
Propiedad, Planta y Equipo						
Propiedad, Planta y Equipo	0,00	42.000,00	-42.000,00	-100,00%	0,00%	1,41%
Depreciación acumulada activos fijos	0,00	0,00	0,00	n/a	0,00%	0,00%
Total Propiedad, Planta y Equipo	-	42.000,00	-42.000,00	-100,00%	0,00%	1,41%
Activo Intangible y Diferido						
Cargos intangibles y diferidos	0,00	14.493,75	-14.493,75	-100,00%	0,00%	0,49%
	0,00	0,00	0,00	n/a	0,00%	0,00%
Total Intangible y Diferido	-	14.493,75	-14.493,75	-100,00%	0,00%	0,49%
TOTAL ACTIVO	378.187,39	2.985.910,32	-2.607.722,93	-87,33%	100,00%	100,00%
Concepto	2010	2009	Variación absoluta horizontal 2010/2009	Variación porcentual horizontal 2010/2009	porcentual vertical 2010 sobre total activos	porcentual vertical 2009 sobre total activos
Pasivo Corriente						
Proveedores	43.429,16	60.660,44	-17.231,28	-28,41%	11,48%	2,03%
Anticipo de clientes	12.615,14	2.445.218,63	-2.432.603,49	n/a	3,34%	81,89%
Instituciones públicas	568,06	1.146,34	-578,28	-50,45%	0,15%	0,04%
Impuesto a la renta empresa	61.579,98	-	61.579,98	n/a	16,28%	0,00%
15% Utilidades Trabajadores	40.278,88	-	40.278,88	n/a	10,65%	0,00%
Cuentas por pagar varias	42.000,00	42.000,00	0,00	0,00%	11,11%	1,41%
Cuentas por pagar inversionistas	10.036,81	435.872,56	-425.835,75	-97,70%	2,65%	14,60%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	210.508,03	2.984.897,97	-2.774.389,94	-92,95%	55,66%	99,97%
TOTAL PASIVO	210.508,03	2.984.897,97	-2.774.389,94	-92,95%	55,66%	99,97%
PATRIMONIO						
Capital Social	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00%	0,26%	0,03%
Reserva legal	500,00	1,24	498,76	40222,58%	0,13%	0,00%
Utilidades acumuladas	11,11	11,11	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Utilidad del ejercicio	166.168,25	-	166.168,25	n/a	43,94%	0,00%
TOTAL PATRIMONIO	167.679,36	1.012,35	498,76	16463,38%	44,34%	0,03%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	378.187,39	2.985.910,32	-2.607.722,93	-87,33%	100,00%	100,00%



CPA César A. Soria R.
COMISARIO PRINCIPAL
INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.



A los señores accionistas
De INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.

CPA Ing.¹Com. W. Armando Lituma D. Mgtr.
AUDITOR EXTERNO RNAE SC 0477
walituma@hotmail.com
alituma@uio.satnet.net
walituma@yahoo.com
Av. La Prensa N 65-78
Celular 099-660-974
Telefax 022-593-726
Quito - Ecuador

Quito DM, mayo 18 de 2011

Ingeniera
E. Ximena Recalde Q.
REPRESENTANTE LEGAL
INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.
Presente.-

Señora Representante Legal:

En la presente fecha y una vez que se ha discutido el borrador del Informe Final por la auditoria externa a los estados financieros de la empresa **INMOBILIARIA VERIMAXSA S.A.**, se han realizado los ajustes respectivos, procedemos a entregar la siguiente documentación:

1. Informe con la Opinión a los Estados Financieros por el ejercicio financiero 2010
2. Estados Financieros Auditados por el ejercicio financiero 2010
3. Notas Explicativas Auditadas por el ejercicio financiero 2010
4. Carta Confidencial dirigida al señor Representante Legal

Atentamente,


W. Armando Lituma D.
RNAE - SC N° 0477
Registro Nacional CPA N° 25978
RUC N° 1400119762001

