

Quito, marzo 30 del 2012

INFORME DE COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2011

Como Comisario Principal designado por la Junta General de Accionistas de la empresa **GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**, cumpliendo con lo dispuesto en la Ley de Compañías en la sección de la Compañía Anónima, pongo en consideración de la Junta General de Accionistas el informe que me corresponde, sobre el desarrollo Contable y financiero de la empresa durante el Ejercicio Económico del año dos mil once.

1.- GENERALIDADES.

Para el desarrollo de mis actividades como Comisario Principal, la Gerencia General autorizó la revisión periódica de los estados financieros y la contadora de la compañía, me proporcionó la documentación, informes y registros contables que reflejan el resultado de las operaciones comerciales y financieras durante el año en mención, así como las facilidades para realizar esta delicada función.

El procedimiento de revisión se lo realizó periódicamente con el personal involucrado en el área administrativa, contable y comercial. Esta revisión incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de estos estados. Considero que esta revisión provee una base razonable para determinar una opinión.

Por el monto de los activos totales obtenidos el ejercicio económico del año 2011 que supera la base requerida por la ley de compañías, la empresa tiene la obligación legal de contar con la revisión e informe de Auditores Externos debidamente calificados por la Superintendencia de Compañías, pude verificar que esta exigencia legal sea cumplida en el presente año por la firma SBV Auditores Asociados Cia. Ltda. con Registro AE – 0490 firmado por el auditor Ing. Rubén Sanchez Orbe.

Luego de la revisión de los registros contables, se determina que los estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Ecuatorianas e internacionales de Contabilidad que la rigen.

2.- ASPECTOS ECONOMICOS – FINANCIEROS.

- a) **ACTIVOS:** Los activos totales ascienden a \$ 6'765.973,42 dólares de los cuales, las cuentas más relevantes son:

En los activos corrientes se analiza la cuenta caja y bancos respaldada en la conciliación bancaria por un valor de \$ 144,774.50 dólares, con un 18,39% del total de activos, las cuentas por cobrar clientes es una cuenta significativa con un valor total de \$ 1,198,757.48 dólares, menos la provisión de incobrables por un valor de \$ 4,292.28 dólares, refleja un valor neto de \$ 140.482,22 dólares; en otras cuentas por cobrar resaltan las cuentas de relacionados locales por un valor de \$ 74,983.33 dólares; una vez realizado la circularización de estas cuentas para determinar su razonabilidad contable se determina una cartera total de \$ 215.465,55 dólares, con un porcentaje del 3,18% en relación a los Activos totales, se analiza posteriormente el activo realizable en el cual consta dos cuentas relevantes, como la cuenta de Inventarios de suministros y materiales por un vabr de \$ 71,740.63 dólares representando el 1,06% de los Activos Totales, también se encuentra en los realizables el crédito tributario por Impuesto a la renta por un valor de \$ 48,827,00 dólares en los activos no corrientes se encuentran los Activos Fijos Tangibles con las respectivas depreciaciones llegando a un valor neto de \$ 72.000,72 dólares y una representación dentro de los Activos Totales es del 1,25 %; en los activos no depreciables se encuentran los terrenos por un valor de \$ 815.050,00 dólares y las construcciones en curso de los proyectos en un valor de \$ 4'320,011.42 dólares el total de activos fijos suman \$ 5'207.062,14 dólares y una representación en los activos totales del 76,96%. Estas cuentas representan el 99,59 % del total de los Activos, por tanto se concluye que son las cuentas más relevantes en los activos totales de la empresa para determinar que no existan desviaciones significativas que desvirtúen la realidad financiera.

- b) **PASIVOS:** Siguiendo el esquema cronológico de los Estados Financieros, se revisa los pasivos totales con un resultado de \$ 7'301.588,84 dólares, de los cuales en el Pasivo Corriente resalta otras Cuentas y documentos por Pagar corto plazo con no relacionados tiene un saldo de \$ 4,799,750.42, los préstamos de los accionistas por un valor de \$ 31,709.52 entre la cuentas más relevantes del pasivo corriente. En el pasivo largo plazo resalta la cuenta con Instituciones Financieras, por un valor total de \$ 104,918.56 dólares, representando el 1,44%, las cuentas por pagar no relacionados locales con una saldo de \$ 2,143,270.35, es una cuenta de mucha relevancia la cual en su mayoría corresponde a anticipo de clientes por el proyecto en construcción como obra propia; estas cuentas considero son las más relevantes por tanto se realizó un seguimiento de control interno y confirmación de saldos; el total de Pasivos queda representado con estas cuentas. Es importante resaltar que las obligaciones tributarias, societarias y laborales se mantienen al día.
- c) **PATRIMONIO:** La cuenta de Patrimonio está estructurada básicamente por el Capital Suscrito y pagado conforme lo establece la escritura publica en el mes de junio del año 2007 por un valor de \$ 800,00 dólares, en los Resultados refleja la cuenta utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores por un valor de \$ 39.273,91; y refleja finalmente el resultado del Ejercicio actual con una pérdida de \$ 575,689.33 dólares.

d) ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS: Al tratarse de una obra en proceso que no fue liquidada en el presente ejercicio contable y determinar su contabilización por obra terminada, no se registra ingresos durante el presente ejercicio contable.

COSTOS Y GASTOS: Los costos serán reconocidos al momento de liquidar el proyecto en ejecución por lo que no se reconoce los costos en el presente ejercicio contable.

Pese a no registrar los Ingresos y los costos por determinar su contabilización por obra terminada, la empresa genero sus gastos operativos y de ventas necesarios para el normal desarrollo comercial y operativo.

Los gastos de administración y ventas determinan un valor total de \$ 575,689.33 dólares, dentro de los Gastos de Administración resaltan las siguientes cuentas: sueldos y salarios y sus beneficios sociales con un rubro total de \$ 118,135.38 dólares, luego tenemos la cuenta de Honorarios por un valor de \$ 78,428.88 dólares, la cuenta mantenimiento refleja un valor de \$ 19,253.54 dólares, en orden de valores la siguiente cuenta es la de suministros y materiales por un valor de \$ 6,542.59 dólares, pero sin duda la cuenta más significativa es la cuenta Comisiones locales por un valor de \$ 251,510.89 que corresponde a las comisiones generadas en la venta de las unidades inmobiliarias necesarias para el apalancamiento del proyecto, los Intereses financieros no dejan de ser una cuenta relevante con un valor de \$ 37,804.09. Finalmente se define la cuenta por pagos por otros servicios con un valor de \$ 29,663.28 dólares. Con estas cuentas se llega a determinar un total de Gastos de administración y ventas por un valor de \$ 575,689.33 dólares; este valor se constituye por tanto en la pérdida del Ejercicio.

3.- CUMPLIMIENTO DE LA ADMINISTRACION

ESTATUTOS

La Junta General de Accionistas se ha reunido para aprobar los estados financieros del ejercicio económico del año 2011 con los puntos del orden del día obligatorios para esta Junta ordinaria, conforme lo establecen los estatutos de la Compañía y cumpliendo lo establecido en la ley de compañías.

FISCALES, TRIBUTARIAS, LABORALES Y SOCIETARIAS

Según lo demuestran los documentos legales exigidos por los diferentes organismos de control y de acuerdo a lo establecido por la Gerencia, se establece que mantiene una política inalterable sobre el cumplimiento de sus obligaciones Fiscales, Tributarias, laborales y Societarias. Al cierre del presente ejercicio económico las mencionadas obligaciones se encuentran canceladas sujetándose a las diferentes disposiciones y reglamentos que establecen cada organismo gubernamental. Lo más relevante es el cumplimiento mensual de las obligaciones tributarias como agente de percepción ante el Servicio de Rentas Internas, así como el cumplimiento en la presentación de los anexos exigidos por la Administración Tributaria y como agente de retención con el pago de los valores retenidos tanto en la FUENTE como del IVA.

CONTROL INTERNO

En el presente ejercicio económico la administración ha puesto un principal interés en los controles en todas las áreas: técnica, administración y ventas, además de la información cruzada entre estas áreas y su sistema computarizado integrado de contabilidad, que permite tener los

resultados de cada proceso en el menor tiempo posible y con la confiabilidad que no se den desviaciones importantes que debiliten el sistema de control establecido, o que influya de alguna manera en el resultado final de las operaciones comerciales durante este periodo contable.

Además se aplicó procedimientos de pruebas evidenciales y cruce de información para visualizar de mejor forma la aplicación de Controles Internos sobre todo en el área contable, minimizando al máximo los márgenes de error y desviaciones significativas.

4.- COMENTARIOS:

Los lineamientos adoptados por la administración están enmarcados con los establecidos en las leyes que rigen la compañía y luego de haber realizado la revisión de los documentos contables y anexos, guardan total concordancia con los registros contables y reflejan la real situación operativa y financiera de la compañía; por tanto los aspectos expuestos a mí criterio, son los más relevantes y significativos dentro del marco operacional de la Compañía, resaltando los procedimientos de control interno los cuales precautelan el cumplimiento de los requerimientos legales, administrativos, financieros y contables, protegiendo el patrimonio de la empresa y las aportaciones de los accionistas.

Es todo cuanto puedo informar cumpliendo con los requisitos de Ley que me facultan para desarrollar esta función que me ha sido encomendada, por la Junta General de Accionistas.

Agradezco la colaboración prestada por el personal, en especial al personal administrativo que me proporcionó todos los documentos solicitados para el desarrollo de tan delicada función.

Atentamente



Guido P. Vega V.
RUC 1710046515001