

## **INFORME DE COMISARIO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2018**

Como Comisario Principal designado por la Junta 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 diez y ocho.

### **1.- GENERALIDADES.**

**GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A GLS** es una empresa constituida en el mes de agosto del año 2007, cuyo objeto social principal es la construcción de Edificios completos o partes de Edificios, incluye obras nuevas, ampliaciones, reformas, y reparaciones de estructuras o edificios, estas edificaciones pueden ser para viviendas, oficinas, locales para almacenes.

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, 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 los valores 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 2018 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 **CAPITAL FITCH CONSULTORES CFAC CIA.LTDA** con Registro AE – 0968 firmado por el auditor Ing. José Patricio Rodríguez Ayala.

Luego de la revisión de los registros contables, se determina que los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas internacionales de Información Financiera que la rigen, por las condiciones de la empresa.

## 2.- ASPECTOS ECONOMICOS – FINANCIEROS.

**a) ACTIVOS:** Los activos totales ascienden a \$ 13'976.804,84 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 \$ 347.357,21 dólares, con un 8.18% del total de activos, las cuentas no relacionados locales que agrupan Anticipo Proveedores, por \$ 261.430,05 dólares y préstamos a trabajadores por un valor de \$ 13.837,11 dólares; una vez realizado la circularización de estas cuentas para determinar su razonabilidad contable se determina concordancia con la realidad financiera; en el activo corriente se encuentra reflejado la cuenta Crédito tributario por Renta, distribuida en Retenciones del año corriente por un valor de \$ 10.689,69 dólares, y la cuenta Anticipo de impuesto a la Renta por un valor de \$ 40.436,76 dólares; se analiza posteriormente el activo realizable en el cual consta el inventario de las unidades inmobiliarias disponibles para la venta por un valor de \$ 448.575,45 el Inventario de materiales por \$ 75.825,47 dólares ,en los activos no corrientes se encuentran los Activos Fijos Tangibles con las respectivas depreciaciones llegando a un valor neto de \$ 434.984,34 dólares, los costos por construcciones en curso ascienden al cierre del ejercicio fiscal un valor de \$ 9'259.642,55 dólares. Se revisa los Otros Activos NO corrientes en las cuentas y documentos por cobrar NO relacionados por un valor de \$ 2'767.225,33 dólares. Estas cuentas representan el 99,00 % 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 \$ 13'718.727,67 dólares, de los cuales en el Pasivo Corriente resalta las Cuentas por Pagar corto plazo no relacionados tiene un saldo de \$ 1'168.480,49 dólares, también se encuentra la cuenta Anticipo de clientes por los abonos que realizar de los proyectos inmobiliarios previa la firma de promesas de compra venta por un valor de \$ 5'739.069,15 dólares, la cuenta por pagar con instituciones financieras se refleje con un saldo de \$ 45.322,13 dólares, corresponde a consumos con tarjetas de crédito corporativo, por la importancia las cuentas por pagar a los trabajadores con sus beneficios de ley al cierre del ejercicio suma un valor de \$ 40.913,73 dólares y el impuesto a la renta por el presente ejercicio es de \$ 66.025,80 y las demás obligaciones con la administración tributaria como Retenciones en la fuente, retenciones del IVA determinan un valor de \$ 27.850,60 dólares, En el pasivo largo plazo resalta la cuenta por pagar no relacionadas por un total de \$ 3,501,582.39 dólares, representando el 25,53% es una cuenta de mucha relevancia que corresponde a crédito a mutuo aplicado para el proceso de ejecución y terminación de unos de los proyectos vigentes en construcción. 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 pública en el mes de junio del año 2007 por un valor de \$ 800,00 dólares, se refleja una reserva legal de \$ 37,334.16 dólares, en los Resultados refleja la cuenta utilidades acumuladas por un valor de \$ 30,018.02; y finalmente el resultado del Ejercicio actual con una utilidad de \$ 165,818.68 dólares. Total, patrimonio \$ 258.077,17

#### **d) ESTADO DE RESULTADOS**

**INGRESOS:** Al tratarse de una obra que ya se generaron entregas de unidades Inmobiliarias al cierre del ejercicio, las cuales a más de la escritura de venta que Determina la transferencia del inmueble, se sustentó con las respectivas facturas de venta autorizadas por la Administración tributaria determinando un valor de \$ 3,067,800.71 dólares, se evidencia que se registra en inventarios unidades inmobiliarias pendientes de venta, los otros proyectos según su planificación su terminación será en el año 2020. En los ingresos también refleja ingresos por arriendos por el valor de \$121.972,74 y otros ingresos no operacionales por un valor de \$ 84,190.89 dólares, con lo que determinan los ingresos totales por un valor de \$ 3,273,964.34 dólares.

**COSTOS Y GASTOS:** Los costos reconocidos al momento de liquidar el proyecto en ejecución determinan un valor de \$ 1,916,219.29 dólares de los cuales se resaltan los siguientes: materiales, mano de obra y contratos de terminados en general, determinan un valor de \$ 1.754,246,78 dólares, otros costos asignados por un valor de \$ 161,972.51 dólares.

La empresa generó sus gastos operativos y de ventas necesarios para el normal desarrollo comercial y operativo, de la siguiente forma:

Los gastos de administración y ventas determinan un valor total de \$1.084.986,83 dólares, con lo cual se llega a determinar una utilidad antes de Impuestos y participación para trabajadores por un valor de \$ 272,758.22 dólares.

Una vez aplicada la conciliación tributaria obligatoria para cerrar los estados financieros y donde se determina las obligaciones tributarias a diferencia de las financieras se determina los gastos adicionales que deben aplicarse al estado de resultados, como: 15% de participación para trabajadores por un valor de \$ 40,913.73 dólares, el Impuesto a la renta determinado por un valor de \$ 66,025.80 dólares llegando a determinar una utilidad neta de \$ 165,818.68 dólares, la cual es puesta a consideración de la Junta general de Accionistas para su determinación.

### **3.- CUMPLIMIENTO DE LA ADMINISTRACION**

## **ESTATUTOS**

La Junta General de Accionistas y el Directorio se han reunido oportunamente para conocer los resultados del ejercicio Económico 2018, cumpliendo lo establecido en los estatutos de constitución de la Compañía, a la cual fui invitado para conocer los parámetros económicos, objetivos cumplidos y la proyección que tendrá la empresa para el siguiente ejercicio.

## **FISCALES, TRIBUTARIAS, LABORALES Y SOCIETARIAS**

Según lo demuestran los documentos legales exigidos por los diferentes organismos de control y de acuerdo con 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, para afianzar estos controles ha sido adquirido un sistema informático contable financiero denominado BONES que se adapta a los requerimientos y exigencias del crecimiento de la empresa, permitirá 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.

Se realizó por pedido de la gerencia la auditoria de cartera con una firma auditora externa, evidenciando con este proceso controles internos importantes para la empresa y sus resultados.

## **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 importante resaltar en este informe que he tenido la oportunidad de intercambiar información con los auditores externos, y posteriormente de revisar el informe integral con el Dictamen de auditoría sin que exista observaciones o salvedades, esto coincide con mi opinión respecto de los aspectos revisados para la generación de este informe.

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,**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Guido P. Vega V.', with a stylized flourish underneath.

**Guido P. Vega V.**  
**RUC 1710046515001**