

158847

# ***ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A.***

**AÑO 2009**

**INFORME DE COMISARIO**

Héctor Castillo Salazar  
C P A. Re. Nac. 9616  
Comisario

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y MIEMBROS DEL DIRECTORIO  
DE ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A.**

En mi calidad de Comisario de ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A. y en cumplimiento a la función que nos asigna el numeral 4 del Art. 321 de la Ley de Compañías, cúpleme informarles que se ha examinado el Balance General de la Empresa al 31 de Diciembre del 2009, y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio de los Accionistas, por el ejercicio económico antes indicado.

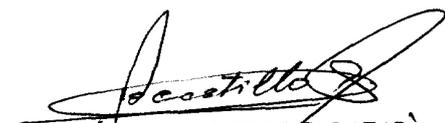
Se examinaron los libros Societarios; de Acciones, Accionistas, los que se llevan y conservan conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es responsabilidad de personal calificado.

El examen incluyó, en pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los Estados Financieros, a fin de obtener una seguridad razonable de que estos estén libres de errores importantes, incluyó también, la evaluación de los principios de Contabilidad utilizados, disposiciones legales en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de Estados Financieros en General. Consideramos que el examen efectuado proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Los Estados Financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A., al 31 de Diciembre del 2009, y los correspondientes resultados de sus operaciones, movimiento Patrimonial por el año terminado, de conformidad con las disposiciones de la Ley de Compañías, con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptadas y legales de la República del Ecuador.

Por lo expuesto pongo a consideración de ustedes, la aprobación del Balance General de ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A., correspondiente al ejercicio económico del 01 de enero al 31 de diciembre del 2009

*Quito - Ecuador*  
*Abril del 2010*



**HÉCTOR CASTILLO SALAZAR**  
**COMISARIO DE ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A...**



## **NOTAS A LA OPINIÓN DE COMISARIO POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

### **1.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES**

Como resultado del examen, 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 de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

La correspondencia, los comprobantes, libros y registro de contabilidad, han sido llevados conforme a las normas legales y se conservan de acuerdo con lo prescrito en las disposiciones legales.

### **2.- COLABORACION GERENCIAL.**

En cumplimiento de mi responsabilidad de comisario, considero importante indicar que el proceso de revisión de los libros, registros y documentación tanto contable como legal, he recibido total colaboración por parte de la Gerencia General para el cumplimiento de estas funciones.

### **3.- REGISTROS CONTABLES Y LEGALES.**

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, considero que en términos generales ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A., cumple con todos los requisitos que determinan la Superintendencia de Compañías, Ministerio de Finanzas y el Código de Comercio, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

Se ha indagado y verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que se considero necesaria, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos de la Compañía., el acceso de personal autorizado esta limitado por seguridades adecuadas con las que cuenta la Empresa.

#### **4.- CONTROL INTERNO.**

Como parte del examen efectuado, se evaluó el sistema de control interno, en el alcance que considero necesario, y en términos generales, los procedimientos y controles implementados por la Gerencia, en mi opinión, salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados de la Compañía.

#### **5.- POSICION FINANCIERA Y SU RELACION CON LOS REGISTROS**

Los componentes financieros de la Compañía principalmente entre ellos: Activos por el valor de \$ 555.405.86, de los cuales el Activo Corriente es \$ 139.272.95, que representa el 25.08 %, el Activo Fijo es \$ 283.097.49, que representa el 50.97 %, y el Activo Diferido es \$ 133.035.42, que representa el 23.95 % del Activo Total, el Pasivo Corriente es \$ 115.499.95, que representa el 20.80 % y el Patrimonio de los Accionistas es \$. 439.905.91, y representa el 79.20 %, todos han sido debidamente conciliados en los respectivos registros contables de la compañía, no encontrando diferencia alguna que amerite su revelación.

#### **6.- RELACIONES FINANCIERAS.**

A continuación y cumpliendo disposiciones legales, se procede al calculo de las principales relaciones financieras que la Compañía refleja en sus Estados Financieros del Ejercicio Económico del 2009

##### **6.1. SOLVENCIA**

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = 1.21$$

##### **6.2.- ESTRUCTURAL**

$$\frac{\text{Patrimonio}}{\text{Activo Total}} = 0.79$$

Finalmente declaro haber dado cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 92-1-4-3-0014- y el Artículo 321 de la Ley de Compañías en el desempeño de la función como Comisario de ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A.

# ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A.

## BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

### ACTIVO

<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>139.272,95</b>
Anticipo a Proveedores	133.159,80		
Cuentas por Cobrar	282,65		
Impuestos por Liquidar	5.830,50		
<b>ACTIVO FIJO</b>			<b>283.097,49</b>
Muebles y Enseres	40.351,68		
Depreciacion Acumulada	-8.456,20	31.895,48	
Edificio	267.000,00		
Depreciacion Acumulada	-15.797,99	251.202,01	
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>			<b>133.035,42</b>
Gastos Organización y Constitucion	1.529,73		
Amortizacion Gastos	-306,00		
Gastos preoperativos	131.811,69	133.035,42	
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>			<b>555.405,86</b>

# ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A.

## BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

### PASIVO

<b>PASIVO CORRIENTE</b>			<b>115.499,95</b>
Obligaciones Bancarias	1.379,75		
Cuentas y Documentos por Pagar	45.606,95		
Servicios por Pagar	370,78		
Sueldos y Salarios por Pagar	57.787,91		
Beneficios Sociales	8.698,26		
Obligaciones con el I.e.s.s	1.612,50		
Impuestos por Pagar	43,80		
<b>PATRIMONIO</b>			<b>439.905,91</b>
<b>CAPITAL Y RESERVAS</b>		<b>439.905,91</b>	
Capital Social	1.000,00		
Aportes Futuras Capitalizaciones	449.352,77		
Perdida Años Anteriores	-10.446,86		
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>			<b>555.405,86</b>

**ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE DE SITUACION**

AL 31 DE DICIEMBRE 2009

**DESCOMPOSICION DE LOS ACTIVOS**

<b>NOMBRE CUENTA</b>	<b>2008</b>	<b>%</b>	<b>2009</b>	<b>%</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Caja Bancos	26.774,63	4,09	-	-
Anticipo a Proveedores	-	-	133.159,80	23,98
Cuentas por Cobrar	265.591,96	40,61	282,65	0,05
Impuestos por Liquidar	5.443,09	0,83	5.830,50	1,05
<b>SUMAN</b>	<b>297.809,68</b>	<b>45,53</b>	<b>139.272,95</b>	<b>25,08</b>
<b>ACTIVO FIJO</b>				
Muebles y Enseres	40.351,68	6,17	40.351,68	7,27
(Depreciacion Acumulada)	-4.420,96	-0,68	-8.456,20	-1,52
Edificios	267.000,00	40,82	267.000,00	48,07
(Depreciacion Acumulada)	-15.797,99	-2,42	-15.797,99	-2,84
<b>SUMAN</b>	<b>287.132,73</b>	<b>43,90</b>	<b>283.097,49</b>	<b>50,97</b>
<b>ACTIVO DIFERIDO</b>				
Gastos de Constitucion	1.223,73	0,19	1.223,73	0,22
Gastos Preoperativos	67.894,54	10,38	131.811,69	23,73
<b>SUMAN</b>	<b>69.118,27</b>	<b>10,57</b>	<b>133.035,42</b>	<b>23,95</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>654.060,68</b>	<b>100,00</b>	<b>555.405,86</b>	<b>100,00</b>

**ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A.**  
**BALANCE DE SITUACION**

**AL 31 DE DICIEMBRE 2009**

**DESCOMPOSICION DE LOS PASIVOS**

<b>NOMBRE CUENTA</b>	<b>2008</b>	<b>%</b>	<b>2009</b>	<b>%</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Obligaciones Bancarias	-	-	1.379,75	0,25
Cuentas y Documentos por Pagar	45.684,86	6,98	45.606,95	8,21
Sueldos y Salarios por Pagar	30.753,91	4,70	57.787,91	10,40
Beneficios Sociales	4.744,90	0,73	8.698,26	1,57
Impuestos por Pagar	1,44	0,00	43,80	0,01
Obligaciones con el I.e.s.s.	537,50	0,08	1.612,50	0,29
Servicios por Pagar	-	-	370,78	0,07
<b>SUMAN</b>	<b>81.722,61</b>	<b>12,49</b>	<b>115.499,95</b>	<b>20,80</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	1.000,00	0,15	1.000,00	0,18
Aportes Futuras Capitalizacio	581.784,93	88,95	449.352,77	80,91
Perdida del Ejercicio	-10.446,86	-1,60	-10.446,86	-1,88
<b>SUMAN</b>	<b>572.338,07</b>	<b>87,51</b>	<b>439.905,91</b>	<b>79,20</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>654.060,68</b>	<b>100,00</b>	<b>555.405,86</b>	<b>100,00</b>

# ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A.

## INDICADORES FINANCIEROS

AÑO 2009

CONCEPTO	VALOR	%
<b>SOLVENCIA</b>		
Activo Corriente	<u>139.272,95</u>	1,21
Pasivo Corriente	<u>115.499,95</u>	
<b>ESTRUCTURAL</b>		
Patrimonio	<u>439.905,91</u>	0,79
Activo Total	<u>555.405,86</u>	
<b>ENDEUDAMIENTO</b>		
Pasivo Total	<u>115.499,95</u>	0,26
Patrimonio	<u>439.905,91</u>	

**ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A.**  
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

CONCEPTO	CAPITAL	APORTES FUTURAS	PERDIDA	TOTAL
	SOCIAL	CAPITALIZACIONES	ACUMULADA	PATRIMONIO
Saldo Capital Inicial 2008	1.000,00	581.784,93	-10.446,86	572.338,07
Movimiento 2009	-	-132.432,16	-	-132.432,16
Saldo al 31 de diciembre 2009	1.000,00	449.352,77	-10.446,86	439.905,91

# ONNOVO GESTION INMOBILIARIA S.A.

VARIACIONES DE LA SITUACION FINANCIERA  
ENTRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2008 Y EL  
BALANCE AL 31 DICIEMBRE 2009

CONCEPTO	MONEDA	MONTO
<b><u>AUMENTO DEL ACTIVO</u></b>	Dólares	
Anticipo a Proveedores		133.159,80
Impuestos por Liquidar		387,41
<b><u>AUMENTO ACTIVO DIFERIDO</u></b>		
Gastos Preoperativos		63.917,15
<b><u>DISMINUCION DEL PASIVO</u></b>		
Cuentas y Documentos por Pagar		77,91
<b><u>AUMENTO DEL PATRIMONIO</u></b>		
Aportes Futuras y Resultados		132.432,16
<b>SUMAN</b>		<b>329.974,43</b>
<b><u>DISMINUCION DEL ACTIVO</u></b>	Dólares	
Caja Bancos		26.774,63
Cuentas por Cobrar		265.309,31
<b><u>AUMENTO DEL PASIVO</u></b>		
Obligaciones Bancarias		1.379,75
Sueldos y Salarios por Pagar		27.034,00
Beneficios Sociales		3.953,36
Impuestos por Pagar		42,36
Obligaciones con el I.e.s.s.		1.075,00
Servicios por Pagar		370,78
<b><u>DISMINUCION DEL ACTIVO FIJO</u></b>		
Activo Fijo		4.035,24
<b>SUMAN</b>		<b>329.974,43</b>