

## "SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A."

### INFORME DE COMISARIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2012

#### A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA: "SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A."

Quito, 10 de abril del 2013

SEÑORES ACCIONISTAS: A continuación me permito hacer conocer a ustedes, el informe que como comisario de la compañía me compete emitir, en cumplimiento de mis funciones social.

#### 1.- ANTECEDENTES:

La compañía "SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S. A." se constituyó inicialmente como "INMOBILIARIA IBEROCUATORIANA S.A." mediante Escritura Pública otorgada el 03 de junio del 2008, ante el Notario Vigésimo Quinto de Quito, Dr. Felipe Huízalde Davalos, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, tomos 1701, del tomo 139, con el No. 1879 del 12 de junio del 2008, en cumplimiento de la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08, Q. 11.002003, expediente No. 160211.

La Compañía inicialmente denominada "INMOBILIARIA IBEROCUATORIANA S.A." por medio de su Gerente General y Representante Legal, la señora Lucia Cecilia Sosa Mosquera, con fecha 24 de mayo del 2012, suscribe la Escritura de Cambio de Denominación, a SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A., ante el Notario Dr. Felipe Huízalde Davalos, titular de la Notaría Vigésima Quinta, del Cantón Quito. Esta escritura se legaliza mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías, signada con el No. SC.11.DICP.11.152815, del 7 de junio del 2012, y se la inscribe en el Registro Mercantil bajo el número 1771, Tomo 143, bajo el Repertorio No. 030671, el 23 de Agosto del 2012; de manera que, desde esa fecha sus operaciones generales las realiza bajo su nueva Razon Social.

El 27 de Agosto del 2012, la Junta General Universal de Accionistas, procede a nombrar a los nuevos personeros de la compañía, quedando de la siguiente manera su estructura:

PRESIDENTE / Srta. Natalia Carolina Mosquera Sosa

GERENTE GENERAL: Srta. Lucía Cecilia Sosa Mosquera

COMISARIO PRINCIPAL: C.P.A. Eduardo Naranjo Recalde

COMISARIO SUPLENTE: Sr. Carlos Mosquera Sosa.

Responsabilidades que las asumen desde la fecha de su nombramiento.

## 2.- ASPECTOS OPERACIONALES:

Durante el año 2012 los niveles de operación de la empresa se mantuvieron en condiciones normales, y mejoraron cifras muy parecidas a las del 2011, habiéndose registrado en el 2012 un incremento de un 11% aproximadamente, respecto del ejercicio económico del 2011. Si bien es cierto, que por efectos de que el área de la construcción sufrió un proceso recesivo, y los E.L.O.s de disponible se vieron afectados notoriamente, la empresa ha buscado fuentes de financiamiento independientes para poder definir y desarrollar nuevos proyectos, tales como el SALAR VILLAGE Y LA RIVIERA, los mismos que se han ido desarrollando lentamente, disfrutándose las etapas previstas en su planificación.

## 3.- ASPECTOS ECONÓMICOS CONTABLES-FINANCIEROS:

Los estados financieros de la Compañía durante el ejercicio enero-diciembre del 2012, revelan la siguiente situación:

### CUENTAS DE ACTIVO:

El rubro del activo disponible, compuesto de la cuenta Caja y de la cuenta Bancos, no refleja ningún valor, en razón de que la cuenta corriente que mantiene la empresa en el Banco del Pichincha, se encuentra sobregirada en U.S. \$ 6.967,87 y su saldo se presenta en el pasivo corriente, como corresponde.

### CUENTAS POR COBRAR:

Las Cuentas por cobrar, por el valor de U.S. \$ 6.980,42, corresponden al crédito tributario a favor de la empresa por los anticipos pagados de Impuesto a la Renta que serán compensados con la declaración y pago del Impuesto a la Renta por el 2012.

#### CUENTA INVENTARIOS

1. Inventario de Materiales de Construcción: U.S. \$ 16,125.95, corresponde a los materiales de construcción existentes en Bodega al 31 de diciembre del 2012.

2. La Cuenta OBRAS EN CURSO: U.S. \$ 118,393,671.22, corresponden a las inversiones realizadas por la compañía en los inmuebles de los proyectos SMART VILLAGE Y LA VIRREYA, que se han iniciado durante el año 2012.

#### CUENTA DE ACTIVOS FIJOS.

Esta cuenta refleja el valor de muebles, equipos y vehículos de propiedad de la Compañía, y representan un valor de U.S. \$ 92,226.91

#### CUENTA DE ACTIVO DIFERIDO NETO

Representa el saldo neto de los valores gastados en la constitución y organización de la empresa: U.S. \$ 922.08

**ACTIVO TOTAL:** Representado por estas cuentas es de: U.S. \$ 859,921.58

#### CUENTAS DE PASIVO CORRIENTE

Registra un valor total de U.S. \$ 485,705.64, y esta conformada por los siguientes rubros:

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| Proveedores locales                | U.S. \$ 53,230.46  |
| Supregistro bancario               | U.S. \$ 6,762.53   |
| Sueldos por pagar                  | U.S. \$ 29,047.87  |
| Provisiones de Beneficios sociales | U.S. \$ 15,425.38  |
| Provisión impuestos                | U.S. \$ 7,730.28   |
| Deudas a inversionistas            | U.S. \$ 240,000.00 |
| Deudas a accionistas               | U.S. \$ 133,509.12 |

#### CUENTA DE PATRIMONIO

La cuenta de Patrimonio de la empresa que refleja un saldo de U.S. \$ 742,559.94, esta compuesta por los siguientes rubros:

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| CAPITAL SOCIAL                | U.S.\$ 20,000.00  |
| Reserva Legal                 | U.S.\$ 9,203.60   |
| Utilidades Acumuladas         | U.S.\$ 24,380.43  |
| Utilidades del ejercicio 2012 | U.S.\$ 20,625.91" |

#### 4.- ASPECTOS FISCALES Y LABORALES:

La empresa ha cumplido con las obligaciones legales referentes al pago y declaración de Impuesto al Valor Agregado (IVA), retenciones en la fuente y del impuesto a la renta de la compañía.

En relación al aspecto laboral, la empresa se encuentra en operación, y mantiene los respectivos contratos laborales, afiliaciones al HESS, ha cumplido con el pago de los beneficios sociales, y demás obligaciones laborales, a la fecha de la revisión realizada en el mes de Marzo del 2013.

#### 5.- PERSPECTIVAS FUTURAS:

Luego de haber mantenido las correspondientes reuniones y conversaciones con los personeros y accionistas de la Compañía, se puede prever que los nuevos proyectos de construcción iniciados en el año 2012, y que se proyectan terminar a fines del 2013 y en el 2014, permitirán que la compañía siga funcionando adecuadamente, y posiblemente sin recurrir a financiamiento de terceros, en cantidades altas como en el presente año. Asimismo es de esperar que la compañía irá centrar su atención en desarrollar proyectos propios, mejorar el nivel de rendimientos y su imagen ante sus clientes potenciales y entidades de todo tipo, lo que indudablemente contribuirá a fortalecer sus operaciones en el futuro inmediato y a largo plazo.

#### 6.- OPINIÓN:

De la revisión de los Registros Contables y de la respectiva documentación de respaldo, que se me ha presentado, se puede constatar que los Estados Financieros de la Compañía SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A., salvo por el ajuste recomendado en las cuentas de costo de Construcciones en Proceso, presentará razonablemente la situación financiera

de la misma. Que la contabilidad ha sido llevada de acuerdo a las normas y principios de contabilidad generalmente aceptadas en el país, las Normas Revolucionarias de contabilidad y las leyes relacionadas correspondientes a las diversas situaciones tanto laborales, fiscales y societarias”.

Los costos y gastos registrados así como los ingresos, se encuentran respaldados por la documentación presentada para su respectivo análisis y corresponden a la operación normal del año 2012.

## 7. RECOMENDACIONES:

- Desde el mes de Septiembre del 2012, fecha en que me hice cargo de la Comisaría de la Compañía, he venido estudiando seriamente, la forma de involucrar en control interno de sus operaciones, sus registros contables, la racionalización de costos y gastos; y en general, las normas, disposiciones y controles necesarios que permitan tener un control y una seguridad más clara en el cumplimiento de las normas fiscales, societarias y de todas las leyes que regulan la actividad de la Compañía.
- Al encontrarse listas tanto las normas como los procedimientos necesarios para el efecto, recomiendo que desde los primeros registros de este año, sean realizados bajo estas normas y procedimientos, que sin duda nos llevarán hacia el cumplimiento estricto, de las normas, reglamentos y leyes del país.
- Se realizarán los ajustes necesarios para regularizar la cuenta de Construcciones en Proceso, incluyendo el costo de los terrenos, que no se han registrado por falta de información relacionada con las escrituras correspondientes.

Aventalmente

C. P. A. Edmundo Naranjo Recalde

COMISARIO