

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

**INFORME DE COMISARIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO  
ECONOMICO 2013**

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

Quito, 09 de abril del 2014

**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 como tal, de la Ley de Compañías y de los Estatutos Sociales de la Compañía.

**1.- ANTECEDENTES:**

La compañía "SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S. A." se constituyó inicialmente como "INMOBILIARIA IBEROECUATORIANA S.A." mediante Escritura Pública celebrada el 03 de junio del 2008, ante el Notario Vigésimo Quinto" de Quito, Dr. Felipe Iturralde Dávalos, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, a fojas 1760, 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.II.002004, expediente No. 160211

La Compañía inicialmente denominada "INMOBILIARIA IBEROECUATORIANA S.A." por medio de su Gerente General y Representante Legal, la señora Lucía 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 Iturralde Dávalos, 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.II.DJC.PTE.12.2815, del 7 de junio del 2012, y se la inscribe en el Registro Mercantil bajo el número 2771, Tomo 143, bajo el Repertorio No. 030674, el 23 de Agosto del 2012; de manera que, desde esa fecha sus operaciones generales las realiza bajo su nueva Razón Social.

El año 2013, ha operado normalmente bajo su nueva Razón Social.

## 2.- ASPECTOS OPERACIONALES:

Durante el año 2013 los niveles de operación de la empresa se han deteriorado considerablemente y en realidad ha sido un año muy difícil, por cuanto la situación económica y financiera ha sido muy delicada. Para continuar sus proyectos y actividades en general, han tenido que incrementar sus pasivos y de esa manera han podido seguir desarrollando sus dos proyectos, el SMART VILLAGE Y LA RIVIERA, si bien es cierto que las construcciones en curso se han incrementado notoriamente, esto no ha significado un incremento en las ventas de inmuebles, ya que solamente se han registrado y podido escriturar dos ventas de inmuebles, por un valor de U.S. \$ 270.000,00.

Los Ingresos Totales en el presente año, 2013, han sido solamente de U.S. \$ 425.428,59, frente a U.S. \$ 714.451,33 del 2012, lo que significa que han sido solamente de un 55.59% aproximadamente, respecto de dicho ejercicio económico.

Si bien es cierto, el sector de la construcción se ha reactivado, creo que sus proyectos al estar constituidos por unidades de vivienda un tanto grandes, se han salido de la capacidad de cierto grupo de demandantes y se han ubicado a un nivel de personas o familias de mayores disponibilidades económicas, lo que obviamente limita y reduce sus posibilidades de mercado, esperemos que en el año 2014 se puedan mejorar sus estrategias de venta y llegar al segmento de mercado correspondiente y poder liquidar dichos proyectos, en adelante deberán replantear las dimensiones y características de los mismos, de esa manera mejorarán la rotación de sus inversiones, lo que les permitirá desarrollar nuevos proyectos, mejorarán los índices de recuperación de sus inversiones y por consiguiente sus flujos de efectivo.

## 3.- ASPECTOS ECONOMICOS CONTABLE-FINANCIEROS:

Los estados financieros de la Compañía, durante el ejercicio enero-diciembre del 2013, revelan la siguiente situación:

#### CUENTAS DE EFECTIVO:

El rubro del activo disponible, compuesto por la cuenta Caja y la cuenta Bancos, refleja un valor de 0,00, en razón de que la cuenta corriente del Banco del Pichincha de la Empresa se encuentra sobregirada en U.S. \$ 3.567,49 y dicho saldo se muestra reflejado en el pasivo corriente, bajo la cuenta de sobregiros bancarios.

#### ACTIVO EXIGIBLE:

Esta cuenta que en el Balance muestra un saldo de U.S. \$ 88.067,17, está representado por cuentas por liquidar por anticipo de comisiones, anticipos a proveedores, anticipos de Impuesto a la Renta y saldos a favor en otras retenciones de impuestos.

#### LOS ACTIVOS REALIZABLES:

En el Balance esta cuenta presenta un saldo bastante alto y está compuesta por los siguientes rubros:

1.- La cuenta INVENTARIO DE MATERIALES PARA OBRAS: U.S. \$ 48.481,37, corresponde a los materiales de construcción existentes en bodegas, al 31 de diciembre del 2013. En el año 2012 ese saldo presentaba un valor de U.S. \$ 66.125,95, lo que significa una reducción de materiales en bodegas, para satisfacer necesidades en los proyectos.

2.- La Cuenta PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN: OBRAS EN CURSO: U.S. \$ 780.208,26, corresponden a las inversiones realizadas por la compañía, en los inmuebles de los proyectos SMART VILLAGE Y LA RIVIERA, que se iniciaron durante el año 2012 y se han ido desarrollando en el año 2013, que como ustedes pueden apreciar es un rubro muy importante, que

representa casi un 100% de incremento con relación al 2012, que presentaba un saldo de U.S. \$ 393.671,22.

#### LA CUENTA DE ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES:

El saldo neto de esta cuenta representa el valor de muebles, equipos y vehículos de propiedad de la Compañía, deducidos su depreciación acumulado; y, tiene un saldo de U.S. \$ 25.871,73.

Esta cuenta presenta una notable disminución en su valor neto, respecto del 2012, por efecto de las depreciaciones aplicadas y por la venta de un vehículo de propiedad de la compañía.

#### LA CUENTA DE ACTIVO DIFERIDO NETO

Representa el saldo neto de los valores gastados en la constitución y organización de la empresa: U.S. \$ 927.08

#### ACTIVO TOTAL:

El Activo Total de la compañía a la fecha analizada muestra un total de U.S. \$ 943.555.61, valor que determina un valor muy significativo de incremento, un 68,5%, respecto del año 2012, cuyo saldo fue de U.S. \$ 559.921,58.

#### CUENTAS DE PASIVO CORRIENTE:

Registran un valor Total de U.S. \$ 841.582,42, que también muestra un valor muy significativo de incremento, un 73.27%, respecto del 2012, que presentó un saldo en Balances, de U.S. \$ 559.921,58. El saldo actual está conformado por las siguientes cuentas:

Obligaciones Bancarias y sobregiro	U.S. \$ 21.962,84
Proveedores locales	U.S. \$ 21.589,29
Anticipos de Clientes	U.S. \$ 164.800,00
Sueldos por pagar	U.S. \$ 36.897,15
Provisiones de Beneficios sociales	U.S. \$ 12.088,60
Otros Pasivos	U.S. \$ 7.000,00
Impuestos	U.S. \$ 4.341,89
Deudas a inversionistas	U.S. \$ 312.945,25
Deudas a accionistas:	U.S. \$ 259.957,40

#### CUENTA DE PATRIMONIO:

La cuenta del Patrimonio de la empresa, refleja un saldo de U.S. \$ 101.973,19, y está compuesta por los siguientes rubros:

CAPITAL SOCIAL	U.S. \$ 20,000.00
Reserva Legal	U.S. \$ 9,203.60
Reservas Facultativas	U.S. \$ 45.012,35
Utilidades del ejercicio 2013	U.S. \$ 27.757,24

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

La empresa ha cumplido con las obligaciones legales referentes al pago y declaraciones del Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la Fuente y el pago del Impuesto a la Renta de la compañía por las utilidades del 2012.

En relación a los asuntos laborales, la empresa mantiene los respectivos contratos de trabajo, sus trabajadores se encuentran afiliados al IESS, ha

cumplido con el pago de los beneficios sociales y demás obligaciones laborales.

#### 5.- PRESPECTIVAS FUTURAS:

De acuerdo a los comentarios realizados en el punto de Aspectos Operacionales; y, porque los proyectos en desarrollo, SMART VILLAGE Y LA RIVIERA, presentan saldos muy importantes y están cerca de ser terminados, se espera que se haga un esfuerzo bien definido en ventas que le permita a la empresa llegar al segmento del mercado para el que están hechos y se recupere la inversión realizada, se recuperen los flujos adecuados de fondos y se desarrollen proyectos más afines al sector en que se desarrollan y se cubra una demanda más amplia de un sector más accesible, esto permitirá que la compañía siga funcionando adecuadamente, y posiblemente sin recurrir a financiamiento de terceros, en cantidades altas, como hasta ahora ha sucedido.

#### 6.- OPINIÓN:

De la revisión de los Registros Contables y de la respectiva documentación de respaldo, que se me ha presentado, se puede concluir que los Estados Financieros de la Compañía: SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S.A., cortados al 31 de diciembre del 2013. **"presentan 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 Ecuatorianas 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 2013.

## 7.- RECOMENDACIONES:

- Una vez que se han definido las falencia de control interno, de registro contable y otras, se han realizado las correspondientes recomendaciones y se han desarrollado las normativas más adecuadas, para el 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, contables; y, de todas las leyes que regulan la actividad de la Compañía. **Tomar muy en cuenta cada recomendación.**
- Se recomienda tener especial cuidado en el registro sistemático y estrictamente cronológico de las operaciones de la compañía; y, un especial cuidado en la aplicación adecuada de costos a cada uno de los proyectos y en los casos que corresponda, a cada una de las unidades que conforman cada proyecto.

Atentamente



C.P.A. Edmundo Naranjo Recalde  
COMISARIO