

SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S. A.¹⁹

INFORME DE COMISARIO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2014

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

Quito, 06 de Abril del 2015.

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 misma:

I. 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 Jiralde Davalos, 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. 08.011.0072004, expediente No. 160211.

La Compañía inicialmente denominada "INMOBILIARIA IBEROECUATORIANA S.A." por medio de su Gerente General y Representante Legal, la señora Lúcia 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 Jiralde Davalos, título 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.DICPTI.122815, 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.

2.- ASPECTOS OPERACIONALES:

Durante el año 2014 las operaciones de la empresa han experimentado una notable recuperación, se han concretado varias ventas y los proyectos en curso han demostrado un avance muy significativo, esperándose que en el presente año se los concluya y se concreten las ventas que están comprometidas a nivel de promesas de compraventa. La situación financiera de la Compañía y su flujo de fondos han mejorado asimismo de forma notoria, logrando de esta manera los avances importantes de los proyectos en curso. Los proyectos SMART VILLAGE Y LA RIVIERA, que estuvieron en curso el 31 de Diciembre del 2013, han generado las ventas realizadas en el año 2014, esperamos que el presente año se terminen definitivamente y se logre vender el saldo restante de las unidades habitacionales comprometidas y las que faltarian para liquidar dichos proyectos.

Los Ingresos Totales en el ejercicio económico analizado, 2014, fueron de U.S. \$ 830.200,01 frente a los obtenidos en el 2013, que fueron solamente de U.S. \$ 425.428,59, lo que significa que se han incrementado en un 95,14%, lo que es muy alentador y refleja el gran esfuerzo que se ha desplegado este año, para que la compañía se mantenga activa y con posibilidades en futuro en el mercado.

Las cifras mostradas en líneas anteriores, muestran que las expectativas planteadas en el informe de Gerencia presentado por el ejercicio económico del 2013, se han cumplido, esto ha sido posible por el gran esfuerzo desplegado por los ejecutivos de la empresa y la colaboración de todo el personal de la misma.

A pesar de que nuestros proyectos son un tanto caros y están más bien dirigidos a un estrato social de medio para arriba, lo que obviamente limita y reduce nuestras posibilidades de mercado, el año 2014 han mejorado nuestras estrategias de venta y hemos llegado a esos estratos de demandantes y creo poder liquidar en el año 2015 los dos proyectos en curso. En adelante deberemos replantear las dimensiones y características de los mismos, de esa manera podremos mejorar la rotación de nuestros proyectos, los índices de recuperación de nuestras inversiones y por consiguiente nuestros flujos de efectivo.

3.- ASPECTOS ECONÓMICOS CONTABLE-FINANCIEROS:

Los estados financieros de la Compañía, en sus aspectos más importantes, durante el ejercicio enero-diciembre del 2014, revelan lo siguiente:

ACTIVO EXIGIBLE:

Esta cuenta que en el Balance muestra un saldo de U.S. \$ 163.917,32, que está representado principalmente por cuentas por cobrar clientes, anticipos a proveedores, anticipos de comisiones, y anticipos de Impuesto a la Renta.

LOS ACTIVOS REALIZABLES:

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

La cuenta INVENTARIO DE MATERIALES PARA OBRAS: U.S. \$ 20.333,26, que corresponde a los materiales de construcción existentes en bodegas, al 31 de diciembre del 2014. Esta misma cuenta al 31 de Diciembre del 2013 tenía un saldo de U.S. \$ 48.461,37; lo que significa una reducción de materiales en bodegas para satisfacer necesidades en los proyectos en curso.

La Cuenta PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN: OBRAS EN CURSO: U.S. \$ 1.126.272,77 que corresponden a las inversiones realizadas por la compañía, en los inmuebles de los proyectos en curso, que se iniciaron durante el año 2012 y se han ido desarrollando en el año 2013 y 2014, que como estos pueden apreciar es un rubro muy importante. El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2013 fue de U.S. \$ 780.208,26, cifras que nos muestran un incremento del 44,35%, a pesar de que los costos de las unidades de vivienda vendidas ya han sido deducidas.

Es importante anotar que el año de la referencia los terrenos de los proyectos SMART VILLAGE Y LA RIVIERA, han sido re-avaluados adecuadamente, con el objeto de determinar los costos reales de los inmuebles vendidos y los que constan todavía como proyectos en curso.

generadas en el presente periodo de operaciones, que suman US\$ 98.906,56, antes de impuestos y participaciones.

4.- ASPECTOS FISCALES, LABORALES Y TRIBUTARIOS:

La empresa ha cumplido adecuadamente las disposiciones que para su funcionamiento las emite: el SRI, el Código del Trabajo y la Ley de Seguridad Social.

Se ha previsto para el año 2015, un aumento de capital de US\$ 72.000,00, los mismos que provendrán de las utilidades generadas en el año 2014; y, que de acuerdo con la Ley se lo deberá efectivizar hasta el 31 de Diciembre del 2015.

La empresa ha cumplido con las obligaciones legales referentes a las declaraciones y pago del Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la Fuente y el pago del Impuesto a la Renta de la compañía por las utilidades del 2013. En las declaraciones del año 2014 se ha previsto el pago del saldo correspondiente por las utilidades obtenidas en dicho ejercicio económico; y, se han determinado los anticipos correspondientes que tendrán que pagarse en el año 2015.

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.- PERSPECTIVAS FUTURAS:

Los proyectos de construcción de la Compañía, que están por terminarse, y que se terminarán de vender en año 2015, permitirán que la compañía siga funcionando adecuadamente, y posiblemente sin recurrir a financiamiento de terceros, en cantidades altas, como hasta ahora ha sucedido.

Esta previsión es bastante real, por el estado de adelanto de los proyectos, por los compromisos de compraventa que se han confirmado con anticipos entregados a la compañía y porque quedarían muy pocas unidades de vivienda por venderse en el año 2015.

6. OPINION

De lo anotado anteriormente, 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 2014, "presentan razonablemente la situación financiera de la misma, y los resultados obtenidos por sus operaciones en el periodo a que se refiere la revisión efectuada. 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, que corresponden a los campos, tanto laborales, fiscales y societarios".

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 de la Compañía en el año 2014.

7. RECOMENDACIONES:

- Una vez que se han superado en buena forma las anteriores fallencias de control interno de registro contable y otras que se han ido detectando en las revisiones periódicas realizadas a la Compañía, se recomienda mantener la disciplina necesaria para continuar con las normas, disposiciones y controles necesarios que permitan tener un control y una seguridad clara en el cumplimiento de las normas fiscales, societarias, contables, y de todas las leyes que regulan la actividad de la Compañía.
- Se recomienda tener especial cuidado en la aplicación adecuada de costos a cada uno de los proyectos y en los casos que correspondan, a cada una de las unidades que conforman cada proyecto.

Atentamente



C.P.A. Edmundo Narango Revalde

COMISARIO