

COMPañIA INMOBILIARIA INMOLIESA S.A.

INFORME DE COMISARIO POR EL PERIODO ENERO 01 – DICIEMBRE 31 2011

COMPañIA INMOBILIARIA INMOLIESA S.A. INFORME DE COMISARIO EJERCICIO ECONOMICO 2011

INDICE

ANTECEDENTES

OBJETIVO Y ALCANCE DEL SERVICIO

1. OPINIÓN ACERCA DEL CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES
POR PARTE DE LOS ADMINISTRADORES
2. COMENTARIO SOBRE EL CONTROL INTERNO
3. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
 - a. Opinión sobre los Estados Financieros
 - b. Análisis de las principales cuentas del Estado de Situación
 - c. Análisis del Estado de Resultados
 - d. Análisis de Cumplimientos de Obligaciones Tributarias
4. INFORME RELACIONADO CON LAS ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DE
COMISARIO
5. INFORME RELACIONADO CON PROCESOS LEGALES VIGENTES

ANEXOS ESTADO DE SITUACIÓN Y DE RESULTADOS COMPARATIVOS

INFORME DE COMISARIO POR EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2011

A los accionistas de INMOBILIARIA INMOLIESA S.A.

En mi calidad de Comisario de la Compañía INMOBILIARIA INMOLIESA S.A., y en cumplimiento de las responsabilidades que me asigna la Ley de Compañías, me permito informar que he examinado el Balance de la Compañía al 31 de diciembre del año 2011 y el correspondiente Estado de Resultados por el periodo a esa fecha, así como los documentos de constitución de la Compañía.

1.) OBJETIVO Y ALCANCE DEL INFORME DE COMISARIO

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías y dentro del proceso de trabajo efectuado, conforme lo explicado en el párrafo anterior, obtuve la información pertinente y realicé las pruebas selectivas encaminadas a dar cumplimiento en mi función como Comisario de INMOBILIARIA INMOLIESA S.A. en relación a:

- Emitir una opinión acerca del cumplimiento de las normas legales, estatutarias, reglamentarias así como de las resoluciones de la Junta General y del Directorio, por parte de los administradores.
- Comentar sobre los procedimientos de control interno de la empresa.
- Opinar respecto a las cifras presentadas en los Estados Financieros y su correspondencia con las registradas en los libros de contabilidad; y si éstos han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Informar acerca del cumplimiento de las obligaciones determinadas en el artículo 279 de la Ley de Compañías y que tienen relación con:
 - Cerciorarse de la constitución y subsistencia de las garantías de los administradores y gerentes en caso en que fueren exigidas.
 - Exigir a los administradores la entrega de un Balance Mensual de Comprobación
 - Examinar cualquier momento los Libros y papeles de la compañía y los Estados de caja y cartera.
 - Revisar el Balance y el Estado de Resultados y presentar el Informe a la Junta.
 - Convocar a Juntas Generales de accionistas en los casos determinados en la Ley de Compañías.
 - Solicitar a los administradores que hagan constar en el orden del día, previamente a la convocatoria de la Junta General, los puntos que creyere convenientes.
 - Asistir con voz informativa a las Juntas Generales.
 - Vigilar en cualquier momento las operaciones de la compañía.
 - Pedir informes a los administradores promover motivadamente la remoción de los administradores y presentar a la Junta General las denuncias que haya recibido.

Constitución y marco legal

La empresa se constituyó el 22 de diciembre del 2008, como una Sociedad Anónima cuyo objeto social es el de construcción de toda clase de Inmuebles, comprar y vender Bienes inmuebles, remodelación de Inmuebles y otras.

La Compañía cuenta con un capital autorizado de de CINCUENTA MIL 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US \$ 50.000,00) , y un capital suscrito de CINCUENTA MIL 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA(US \$ 50.000,00), divididos en 50.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una de ellas.

La empresa está sujeta a la Ley de Compañías, a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Libros Sociales

Los libros sociales de la compañía se encuentran debidamente legalizados y reflejan los valores referentes a la propiedad de valor del capital social a diciembre 31 del 2011, el cual pertenece a sus dos accionistas.

El resultado de mi revisión no reveló situaciones contrarias en relación a los aspectos mencionados en el párrafo precedente, que en mi opinión constituyan incumplimientos y/o limitaciones significativos por parte de la administración de INMOBILIARIA INMOLIESA S.A. , en el cumplimiento de mi responsabilidad como Comisario.

2.) OPINAR RESPECTO A LAS CIFRAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y SU CORRESPONDENCIA CON LAS REGISTRADAS EN LOS LIBROS DE CONTABILIDAD, Y SI ESTOS HAN SIDO ELABORADOS DE ACUERDO CON LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS

He realizado un análisis de las cifras presentadas en los Estados de Situación Financieros de la Compañía INMOBILIARIA INMOLIESA S.A. al 31 de diciembre del año 2011, así como al Estado de Resultados y su correspondencia con los registros contables por el año terminado a esa fecha.

La elaboración de estos Estados Financieros es responsabilidad de los administradores de INMOBILIARIA INMOLIESA S.A. y el Comisario es opinar sobre las cifras expresadas en los mismos, conforme lo dispuesto en la Ley de Compañías artículos No. 279 y 289.

El presente informe no extingue la responsabilidad de los administradores de INMOBILIARIA INMOLIESA S.A., por las operaciones y transacciones financieras ocurridas durante el presente ejercicio económico de conformidad con el artículo No. 265 de la Ley de Compañías.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

A continuación un análisis de las principales cuentas del Estado de Situación por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

CUENTAS DE ACTIVO

- DISPONIBLE

CUENTA	SALDO AL 31 DICIEMBRE AÑO 2011	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE AÑO 2010	VARIACIÓN	%
CAJA BANCOS	16.853,47	6.802,40	10.051,07	147,76
INVERSIONES TEMPORALES	0	0	-	
FIDEICOMISOS	0	0	-	
AVAL POR COBRAR	0	0	-	
GARANTIAS COLATERALES POR COBRAR	0	0	-	
TOTAL US \$	16.853,47	6.802,40	10.051,07	

El disponible de la empresa refleja el efectivo en cuentas corrientes que la Compañía mantiene en Instituciones bancarias a efecto de cumplir con sus obligaciones como son: pagos de sueldos y salarios, adquisiciones de materiales, pago a contratistas y a proveedores de bienes y servicios.

- CUENTAS POR COBRAR

En la cuenta por cobrar se han encontrados las siguientes cuentas

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

	SALDO AL 31 DICIEMBRE AÑO 2011	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE AÑO 2010	VARIACIÓN	%
Documentos por Cobrar	39.970,00	39.970,00	-	
Crédito Tributario IVA	11.723,90	132,00	11.591,90	8.781,74
Crédito Tributario Renta	0	0,33	(0,33)	(100,00)
Sub Total	51693,9	40102,33	11591,57	
Provisión Incobrables	-799,4	-399,7	-399,7	100,00
TOTAL US \$	50.894,50	39.702,63	11.191,87	

CUENTAS DE PASIVO

- CUENTAS POR PAGAR

El saldo de la cuenta por pagar está compuesto por las siguientes cuentas, a pagar de corto plazo:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

	SALDO AL 31 DICIEMBRE AÑO 2011	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE AÑO 2010	VARIACIÓN	%
Cuentas y Documentos Por Pagar Proveedores	11.885,59	-	11.885,59	100%
Otras Cuentas por Pagar Relacionados	6.501,93	-	6.501,93	100%
Impuesto a la Renta por Pagar	552,66	0	552,66	100%
TOTAL US \$	18.940,18	-	18.940,18	

CUENTAS DE PATRIMONIO

Un resumen de las cuentas que conforman el Patrimonio de la INMOBILIARIA INMOLIESA S.A. es como sigue:

PATRIMONIO

	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE AÑO 2011	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE AÑO 2011	VARIACIÓN	%
CAPITAL SOCIAL	50.000,00	50.000,00		
PÉRDIDA DE AÑOS ANTERIORES	-3.494,97	-3.095,27	-399,70	12,91
UTILIDAD O PÉRDIDA DEL EJERCICIO	2.302,76	-399,70	2.702,46	-676,12
TOTAL US \$	48.807,79	46.505,03	2.302,76	

- CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía está constituido por 50,000 acciones ordinarias y nominativas.

- RESERVA LEGAL

El año 2011 es el primer año que se obtienen utilidades, por lo consiguiente podrán realizar la reserva Legal, la misma que estaría pendiente de realizar por el 10 % del valor de la Utilidad del ejercicio.

- UTILIDADES EN EJERCICIOS

En los dos primeros años de inicio de la empresa se obtuvieron pérdidas, las cuales han sido registradas correctamente, en presente año se registra una Utilidad por un valor de US \$ 2,302.76

ESTADO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS

- INGRESOS

Ingresos por los servicios que brinda la INMOBILIARIA INMOLIESA S.A.

TOTAL DE INGRESOS	\$	135,311.00
--------------------------	-----------	-------------------

- GASTOS

TOTALDE GASTOS	\$	133,008.24
-----------------------	-----------	-------------------

Los gastos incurridos en el año 2011, alcanzaron el total de \$133,008.24, siendo los rubros más significativos, los pagos de la cuenta Otros Pagos por Servicios, Honorarios Profesionales y por Arrendamiento de Inmuebles.

Producto de la operación de la INMOBILIARIA INMOLIESA S.A., reporta una utilidad del ejercicio después de Impuestos de \$ 2,302.76

INDICES 2011

A) INDICE DE LIQUIDEZ

1) RAZON CORRIENTE	
$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$	3,58

2) PORCIÓN DE CAJA	
$\frac{\text{CAJA BANCO}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$	0,89

B) INDICE DE ENDEUDAMIENTO

1) RAZON DE DEUDA	
$\frac{\text{TOTAL DEUDA}}{\text{PATRIMONIO}}$	0,39

2) INDICE PATRIMONIO ACTIVO

PATRIMONIO NETO	0,72
ACTIVO TOTAL	

3.) OPINION SOBRE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

En calidad de agente de retención y percepción de impuestos, La Compañía ha declarado y pagado sus obligaciones tributarias de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

4.) CONCLUSIONES

En mi opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación Financiera de la Compañía INMOBILIARIA INMOLIESA S.A. al 31 de diciembre del año 2011, y se encuentra de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

5.) RECOMENDACIONES

De acuerdo a la resolución No. 1 del 27 de enero del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 372, artículo No. 5 que dice *"Aplicarán la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las condicionantes señaladas en el artículo primero de la presente Resolución. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir del año 2011."*, la COMPAÑÍA INMOBILIARIA INMOLIESA, reúne los características para ser considerada una empresa PYMES, por lo tanto se recomienda realizar los Estados Financieros en formato NIIF para la presentación a la Superintendencia de Compañías, en vista de que el año 2011 es el año de transición y adicionalmente se recomienda realizar el cronograma de aplicación de las normas NIIF, conforme lo indica el artículo No. 9 de la misma resolución.



María Julieta Rosero
 Ingeniera Comercial