

# **COMPAÑIA INMOBILIARIA INMOLIESA S.A.**

## **INFORME DE COMISARIO POR EL PERIODO ENERO 01 – DICIEMBRE 31 2012**

# COMPañIA INMOBILIARIA INMOLIESA S.A. INFORME DE COMISARIO EJERCICIO ECONòMICO 2012

## INDICE

### ANTECEDENTES

### OBJETIVO Y ALCANCE DEL SERVICIO

1. OPINION ACERCA DEL CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES POR PARTE DE LOS ADMINISTRADORES
2. COMENTARIO SOBRE EL CONTROL INTERNO
3. OPINION SOBRE LOS ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
  - a. Opinión sobre los Estados de Situación Financiera
  - 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 2012

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 los Estados Financieros al 31 de diciembre del año 2012, 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 aplicando las Normas de Información Financiera (NIIF) emitidas por la IASB ( International Accounting Standard Board) adoptadas en Ecuador.
- 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 los Estados de Situación Financiera, el Estado Integral de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo 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 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ( US \$ 50.000,00) , y un capital suscrito de CINCUENTA MIL 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA( 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 2012, 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 Y A LAS NORMAS NIIF PARA PYMES.**

He realizado un análisis de las cifras presentadas en el Estado de Situación Financiera de la Compañía INMOBILIARIA INMOLIESA S.A. al 31 de diciembre del año 2012, así como al Estado Integral de 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 la obligación del 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 Financiera por el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

### CUENTAS DE ACTIVO

- DISPONIBLE

#### DISPONIBLE

CUENTA	SALDO AL 31	SALDO AL 31	VARIACIÓN	%
	DICIEMBRE AÑO 2012	DICIEMBRE AÑO 2011		
CAJA BANCOS	7.474,95	16.853,47	(9.378,52)	-55,65
INVERSIONES TEMPORALES	0	0	-	
FIDEICOMISOS	0	0	-	
AVAL POR COBRAR	0	0	-	
GARANTIAS COLATERALES POR COBRAR	0	0	-	
<b>TOTAL US \$</b>	<b>7.474,95</b>	<b>16.853,47</b>	<b>(9.378,52)</b>	

El disponible de la empresa refleja el efectivo en cuentas corrientes que la Compañía mantiene en una Institución bancaria 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 2012	SALDO AL 31 DICIEMBRE AÑO 2011	VARIACIÓN	%
Documentos por Cobrar relacionado	118.437,35	39.970,00	78.467,35	196,32
Documentos por Cobrar no relacionado	3.096,00	-	3.096,00	100,00
Otras cuentas por cobrar locales	3.400,00	-	3.400,00	100,00
Crédito Tributario IVA	5.583,17	11.723,90	(6.140,73)	(52,38)
Crédito Tributario Renta	0	0	-	
Sub Total	130.516,52	51.693,90	78.822,62	
Provisión Incobrables	(1.199,10)	(799,40)	(399,70)	50,00
<b>TOTAL US \$</b>	<b>129.317,42</b>	<b>50.894,50</b>	<b>78.422,92</b>	

Existe un incremento en las cuentas por cobrar, y se evidencia también que no ha habido disminución de la cartera de años anteriores, por lo que se puede decir que la cartera sobrepasa los 365, y se está aplicando la provisión de cuentas incobrables. El crédito tributario de I.V.A. ha sido utilizado en el transcurso del año 2012, por lo cual ha disminuido considerablemente.

Dentro del monto de cuentas por cobrar nacionales, consta una cuenta por cobrar por US \$ 50.000, la cual nace en la constitución de la empresa en el año 2008.

**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 2012	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE AÑO 2011	VARIACIÓN	%
Cuentas y Documentos Por Pagar Proveedores	55.186,22	11.885,59	43.300,63	364%
Otras Cuentas por Pagar Relacionados	16.456,20	6.501,93	9.954,27	153%
Impuesto a la Renta por Pagar	1062,47	552,66	509,81	92%
<b>TOTAL US \$</b>	<b>72.704,89</b>	<b>18.940,18</b>	<b>53.764,71</b>	

Como la empresa ha tenido un movimiento importante en el año 2012, comparado con el año anterior, se evidencia un incremento en las cuentas por pagar.

**CUENTAS DE PATRIMONIO**

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



- GASTOS

**COSTOS Y GASTOS**

	SALDO AL 31 DICIEMBRE AÑO 2012	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE AÑO 2011	VARIACIÓN	%
SUELDOS Y SALARIOS	3.576,00	40,18	3.535,82	8800%
APORTES PATRONALES	768,84	7,57	761,27	10056%
HONORARIOS PROFESIONALES	86.910,60	8.300,00	78.610,60	947%
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	25.645,00	8.244,18	17.400,82	211%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	1.747,20	809,53	937,67	116%
SUMINISTROS Y MATERIALES	8.092,62	1.226,27	6.866,35	560%
TRANSPORTE	2.610,11		2.610,11	100%
PROVISION CTAS INCOBRABLES	399,70	399,70	-	0%
GASTOS DE GESTIÒN	3.874,35	1.369,61	2.504,74	183%
GASTOS DE VIAJE	6.414,73	2.551,66	3.863,07	151%
DEPRECIACION DE EQUIPOS	101,18		101,18	100%
SERVICIO PUBLICOS	1.450,81		1.450,81	100%
PAGOS POR OTROS SERVICIOS	16.755,91	110.059,54	(93.303,63)	-85%
PAGOS POR OTROS BIENES	35.370,40	-	35.370,40	100%
<b>TOTAL US \$</b>	<b>193.717,45</b>	<b>133.008,24</b>	<b>60.709,21</b>	

**TOTAL DE GASTOS \$ 193,717.45**

Los gastos incurridos en el año 2012, alcanzaron el total de \$193,717.45, siendo los rubros más significativos, el pago de la cuenta Honorarios, Otros Pagos por Servicios, Honorarios Profesionales, Arrendamiento de Inmuebles, Pagos por Otros Bienes y Pagos por Otros Servicios.

Producto de la operación de la INMOBILIARIA INMOLIESA S.A., reporta una utilidad del ejercicio después de Impuestos de \$ 15,482.09.

**INDICES 2012**

A) INDICE DE LIQUIDEZ

1) RAZON CORRIENTE

ACTIVO CORRIENTE 1,88  
PASIVO CORRIENTE

2) PORCIÓN DE CAJA

CAJA BANCO 0,10  
PASIVO CORRIENTE

**B) INDICE DE ENDEUDAMIENTO**

**1) RAZON DE DEUDA**

<u>TOTAL DEUDA</u>	1,13
PATRIMONIO	

**2) INDICE PATRIMONIO ACTIVO**

<u>PATRIMONIO NETO</u>	0,47
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, como se demuestra en el Estado de Situación Tributaria del SRI.

**4.) CONCLUSIONES**

En mi opinión, los Estados Financieros se presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación Financiera de la Compañía INMOBILIARIA INMOLIESA S.A., al 31 de diciembre del año 2012, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB que han sido adoptadas en el Ecuador.

Los estados financieros han sido preparados bajo el criterio del costo histórico y han sido emitidos en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda local donde opera la compañía.



María Julieta Rosero  
Ingeniera Comercial