

**COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.**  
**INFORME DE COMISARIO**

---

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

# **INFORME DE COMISARIO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.**

## **EJERCICIO ECONÓMICO 2014**

### **1. ANTECEDENTES**

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Art. 279, ordinal cuarto de la Ley de Compañías codificada mediante publicaciones en los registros oficiales No. 312 y 326 del 5 y 25 de noviembre de 1999, respectivamente, en mi calidad de Comisario de COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A., me permito presentar a los señores Accionistas el siguiente informe sobre los Estados Financieros de COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A., cortados al 31 de diciembre de 2014.

### **2. OBJETIVOS**

- Establecer la razonabilidad de los Estados Financieros, sobre la base de la revisión y análisis de los registros contables, con la aplicación de pruebas y procedimientos que se derivan de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, cuando las necesidades así lo determinen.
- Orientar la gestión empresarial hacia la consecución de resultados satisfactorios, que tengan como soporte a corto y mediano plazo, con miras a enfrentar el futuro en un marco de competencia.
- Estimular a la Administración para alcanzar las metas y objetivos, enmarcados en los aspectos jurídicos, en la eficiencia y en la calidad total al servicio del cliente, considerándolo como factor primordial en el desarrollo de la Empresa.
- Opinar sobre los procedimientos de control interno y recomendar acciones correctivas y ajustes para mejorarlo, en busca de la eficiencia administrativa.

No constituye objeto del presente informe la identificación de faltantes, ni la formulación de soluciones que podrían afectar los resultados del balance; tampoco tiene como finalidad la extinción de responsabilidades de los administradores de la Empresa por las operaciones y transacciones financieras realizadas durante el ejercicio económico, de acuerdo con lo que establece el Art. 265 de la Ley de Compañías Codificada.

### **3. CONSTITUCIÓN Y CAPITAL SOCIAL**

La compañía COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A. fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Tercera del Distrito Metropolitano de Quito, el 23 de octubre de 2014 e inscrita el 05 de noviembre de 2014, en el Registro Mercantil del Cantón Quito, número de inscripción 4809

Su objetivo principal es la compra, venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles propios o alquilados, tales como: Edificios de Apartamentos, Viviendas y Edificios no residenciales.

La estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Al 31 de Diciembre del 2014

Accionista	Número de Acciones	%	Capital Suscrito al 31/12/2014
Inmobiliaria Ventura S.A. Inmovensa	400	50,00%	400,00
Schwarzkopf Peisach Tommy Carlos Camilo	400	50,00%	400,00
<b>Total</b>	<b>800</b>	<b>100,00%</b>	<b>800,00</b>

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

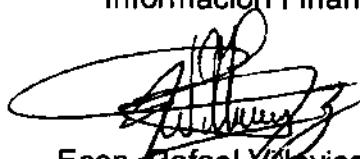
### **4. MEMORIA DEL ADMINISTRADOR**

De acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías en el Art. 263, numeral 4; el Administrador de COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A. pone en conocimiento el Informe de la Gerencia General correspondiente al período 2014, el 09 de marzo de 2014.

## 5. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A los Accionistas y Miembros de la Junta Directiva de  
COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.

1. He examinado el balance general de COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A. al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujo de efectivo y las respectivas notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha.
2. Mi examen fue practicado de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento; y por consiguiente, incluyó aquellas pruebas de los libros, documentos de contabilidad, expedientes de clientes, arqueos de valores, confirmaciones y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias. En el desempeño de mi función cumplí las obligaciones determinadas por el artículo 279 de la Ley de Compañías.
3. Revisé las resoluciones adoptadas por las Juntas de Accionistas y Directorio de COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A. y en mi opinión considero que la Administración ha dado fiel cumplimiento de las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias; así como las resoluciones respectivas.
4. Los procedimientos de control interno cumplen los requerimientos de un apropiado sistema contable – administrativo que permiten a la Administración controlar oportunamente su gestión empresarial.
5. En cuanto a los estados financieros, sus cifras guardan relación total con las registradas en los libros de contabilidad de la compañía.
6. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A. al 31 de diciembre del 2014, el resultado de su operación integral, de cambios en el patrimonio, sus flujos de efectivo y las notas a los estados financieros por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.



Econ. Rafael Villavicencio  
CC. 1102369053  
Comisario principal  
16 de marzo de 2015

## **6. CONTROL INTERNO**

En base a la evaluación de los procesos de control interno, en forma general se puede concluir que estos son adecuados y permiten salvaguardar los bienes de la Empresa y confiabilidad en los registros contables.

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del 2014, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

En concordancia con la opinión formulada en párrafos anteriores, corresponde a la Junta General de Accionistas la aprobación de los Estados Financieros por el ejercicio económico del 2014.

La empresa al 31 de diciembre de 2014, no tuvo movimiento ya que recién fue constituida en octubre de 2014.

## **7. COMUNICACIÓN DE RESULTADOS**

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros de 2014, se limitan a verificar el cumplimiento de los requerimientos legales y a comentar las deficiencias, en el caso de existir, se señalarían en el presente informe.

**COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**ACTIVOS** (Dólares)  
31/12/14

**ACTIVO CORRIENTE:**

Caja y Equivalente de efectivo	181.238,36
Activos Financieros	160,00
Compañías Relacionadas	0,00
Impuestos Anticipados	0,00

**Total Activo Corriente:** 181.398,36

**ACTIVOS NO CORRIENTES:**

Propiedad, Planta y Equipo - Construcciones en Curso	806.018,07
------------------------------------------------------	------------

**Total de Activos no Corrientes:** 806.018,07

**TOTAL DE ACTIVOS** 987.416,43

**PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS** (Dólares)  
31/12/14

**PASIVO CORRIENTE:**

Préstamos bancarios	715.000,00
Cuentas y documentos por pagar	0,00
Cuentas por pagar Relacionados	90.305,60
Impuesto a la Renta por pagar	0,00
Participación Trabajadores	0,00
Beneficios Sociales por pagar	0,00
Obligaciones con el SRI / IESS	0,00

**Total Pasivo Corriente:** 805.305,60

**PASIVO NO CORRIENTE:**

Préstamos bancarios a L/P	0,00
Otras Cuentas por pagar a L/P	181.310,83

Provisiones Jubilacion Patronal y Desahucio	<u>0,00</u>
<b>Total Pasivo No Corriente:</b>	<b><u>181.310,83</u></b>
<b>Total pasivos</b>	<b><u>986.616,43</u></b>

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital Suscrito	800,00
Aporte futura capitalización	0,00
Reserva Legal	0,00
Reserva de Capital	0,00
Reserva por valuación de propiedades	0,00
Utilidades acumuladas	0,00
Perdidas acumuladas	0,00
Pérdida del Ejercicio	0,00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b><u>800,00</u></b>
<b>TOTAL</b>	<b><u>987.416,43</u></b>

**COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Dólares)  
 31/12/14

**INGRESOS:**

Ventas netas	0,00
Otros Ingresos	0,00
<b>TOTAL</b>	<b><u>0,00</u></b>

**GASTOS:**

Gastos de ventas	0,00
Gastos de administración	0,00
Gastos Generales	0,00
<b>TOTAL</b>	<b><u>0,00</u></b>

**PERDIDA (UTILIDAD) DEL EJERCICIO** **0,00**

Participación a trabajadores  
 Impuesto a la renta mínimo

**PERDIDA (UTILIDAD) NETA** **0,00**

