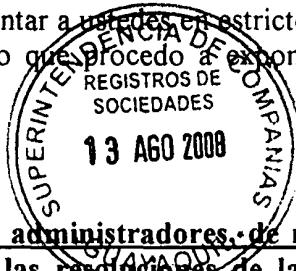


Ing. Miguel W. Espinoza Hernández
Comisario Inmobiliaria Jailug C.A. - 2007

Guayaquil, 28 de Julio de 2008

Señores Accionistas de Inmobiliaria Jailug C.A..

Dando cumplimiento a las atribuciones, deberes y responsabilidades que los accionistas y la Ley me otorgaron como Fiscalizador de la Administración de Inmobiliaria Jailug C.A. del ejercicio 2007, en calidad de Comisario según el nombramiento otorgado en la sesión del 8 de Diciembre del 2007, me permito presentar a ustedes en estricto apego a normas legales, el resultado de mi trabajo, el mismo que procedo a exponer para conocimiento de la junta en los párrafos precedentes.



A.- Opinión sobre el cumplimiento por parte de los administradores, de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General y/o del Directorio.

Según certificación de la Registradora Mercantil del Cantón Guayaquil, el Sr. CARLOS ASTOLFO BERNAL REYES le correspondía la representación Legal Judicial y Extrajudicial de la compañía en su calidad de Gerente en forma individual por el período de 2 años que fenenecieron el 12 de Abril de 2007.

Posteriormente se nombró como Gerente en reemplazo del Señor Bernal al señor JORGE JOAQUIN ALMENDAREZ CRUZ, quien asumiría desde el 12 de Abril de 2007, hasta el 12 de Abril de 2009., esto es por un período de 2 años.

El señor Almendarez Cruz, tampoco completó su período, por lo que la Junta General de Accionistas del 8 de Diciembre de 2007, nombró como nueva administradora a la Señora Ingeniera María del Pilar Lucero Pettao, quien se posesionó del cargo el 21 de Diciembre del mismo año según la fecha de inscripción de su nombramiento en el Registro Mercantil.

Con este antecedente, y en cumplimiento a su mandato, he procedido a ejercer mi derecho de inspección y vigilancia sobre las operaciones sociales de Inmobiliaria Jailug C.A., por lo que he podido observar que:

*08/10/07
2008*
A.- No existe indicio alguno de que los administradores del período 2007, Señor Carlos Astolfo Bernal Reyes – Presidente y Sr. Jorge Joaquín Almendarez Cruz Gerente, ni tampoco los actuales, hubieren presentado Garantías o Pólizas de Fidelidad a favor de

Ing. Miguel W. Espinoza Hernández
Comisario Inmobiliaria Jailug C.A. - 2007

la compañía para el cumplimiento de su gestión, situación que la Junta General de Accionistas deberá prever en el futuro para precautelar sus intereses.

En mi opinión los Administradores: Bernal Reyes – Presidente y Sr. Almendarez Cruz, que actuaron durante el periodo 2007, han incumplido con normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como con las resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio.

Comentario sobre los procedimientos de control interno de la compañía;

Los procedimientos de Control Interno que utilizo INMOBILIARIA JAILUG C.A., durante el ejercicio 2007, a mi criterio son inadecuados, inoportunos, e incapaces de permitir una administración eficiente y segura, por lo que al cumplir mi responsabilidad, he realizado sugerencias en base a estimaciones y juicios para evaluar los beneficios esperados de los procedimientos de control y los costos correspondientes.

Además pese ha haber formulado sugerencias para las irregularidades inherentes a los sistemas de control interno administrativo y contable, ~~no obstante es posible que aun pudieran existir errores o irregularidades que no hayan podido ser detectada en mi análisis.~~

Debo aclarar que al revisar la documentación exhibida por la compañía, se puede colegir fácilmente que la misma adolece en muchos casos de falta de soportes, información incompleta, falta de probidad y de idoneidad en la ejecución de las transacciones mercantiles, lo que podrían haber derivado en aparente irregularidades que probablemente se podrían llegar a convertir en: tergiversaciones, desfalcos y de colusión que se comprobarán en una severa auditoria Técnica, operacional y financiera.

Es improcedente a estas alturas del tiempo cumpliendo con mi obligación como Comisario, proponer la remoción de los administradores, puesto a que a la fecha de la emisión del presente informe, ya la Junta General de Accionistas lo ha decidido según correspondía, pero cabe entonces proponer evaluar la situación económica financiera con el fin de cuantificar los perjuicios ocasionados por la falta de diligencia en el manejo de los negocios ajenos y evitar en el futuro trastornos de esta naturaleza en perjuicio del Patrimonio de INMOBILIARIA JAILUG C. A y de sus accionistas.

Opinión respecto a las cifras presentadas en los estados financieros y su correspondencia con las registradas en los libros de contabilidad;

La última Gerente de la compañía, la Ing. María del Pilar Lucero Pettao, me ha presentado los Libros Contables y los Estados Financieros del 2007, quien a su vez encargó la preparación de los mismos a la Compañía Execon S.A., y cuya elaboración y

*Ing. Miguel W. Espinoza Hernández
Comisario Inmobiliaria Jailug C.A. - 2007*

contenido de los mismos, son de exclusiva responsabilidad de la gerencia. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre ellos basado en muestras y pruebas selectivas, de la evidencia que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los mismos.

Incluye también mi dictamen la evaluación de los principios de contabilidad usados, así como una evaluación de la presentación general de dichos estados financieros.

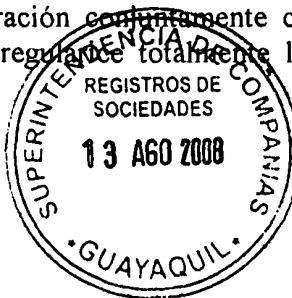
Basado en estos antecedentes, considero entonces que los resultados de nuestra revisión proveen una base razonable para nuestra opinión, sin embargo de ello debo comentar que:

No se han podido confirmar la razonabilidad de los saldos de las cifras contenidas en la Declaración del Impuesto a la Renta del ejercicio 2006, ni de los eventuales ajustes y/o reclasificaciones, efectos contables, tributarios que dichos saldos podrían tener sobre la preparación de cualquier estado financiero en el futuro.

También como excepción o desviación de las NEC, se puede anotar que los Estados Financieros 2007, según las propias Notas Aclaratorias a los Estados Financieros, estos han sido preparados sobre la base del efectivo o de caja, debiendo ser sobre la base del devengado o de acumulación. Lo que incide en la razonabilidad de los saldos de las cuentas y entre otras causas, explica la ausencia de saldos en cuentas por cobrar clientes-arrendatarios y también expresa debilidad en el Control Interno de las Operaciones.

También señores Accionistas debo indicar que en los Estados Financieros fiscalizados, aun se encuentran muchas cifras que fueron tomadas de los Saldos del año 2006 según la Declaración del Impuesto a la Renta presentada, las que no han podido ser justificadas por falta de soportes y anexos que representen los saldos constantes en dichas declaraciones, por lo que la administración ~~comunicamente~~ con el Directorio deberán ordenar la depuración contable que regularice totalmente los saldos de las cuentas.

Aspectos Generales de Operación



Además el valor del Edificio no corresponde su actual costo de reposición o de mercado, por lo que es necesario que Inmobiliaria Jailug C.A., proceda a actualizarlo mediante una revalorización técnica los bienes inmuebles de su propiedad, dado que a la presente fecha los activos se encuentran subvaluados, consecuentemente el patrimonio de los accionistas.

En relación al Condominio Orellana, observé que no se evidencia tampoco buena administración por parte de la Arquitecta Diana Apolo Crespo, encargada del corretaje

*Orellana
28/07
2008*

Ing. Miguel W. Espinoza Hernández
Comisario Inmobiliaria Jailug C.A. - 2007

o quien hacia a su vez de agente inmobiliario, puesto que particularmente en la oficina no existen registros, archivos cronológicos o históricos, del edificio que identifiquen claramente cuales son los departamentos, propios y alquilados, por lo que no se pudo justificar técnicamente su pertenencia, así como tampoco las formas de cálculo de las alícuotas para repartir los gastos, peor aun por el sistema utilizado de emisión y repartos de facturas conocer los saldos por cobrar a condoninos y/o arrendatarios. Se sugiere revisar sus cánones y fijar nuevos acorde a la situación actual, dado que la pérdida que se demuestra en el Estado de resultados del ejercicio 2007, justifica que se tomen estrictas medidas tanto de reducción de gastos, cuanto de optimización de los ingresos.

Vale también destacar que la Inmobiliaria Jailug C.A. incumplió con la Ley de Régimen Tributario Interno, puesto que existen muchas erogaciones sin Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta emitidas a favor de proveedores, pagos a accionistas y otros que se encuentran registradas como gastos, pero conforme a la Ley y al Reglamento de la LRTI, se constituyen como gastos no deducibles atendiendo al Art. 32 Gastos no Deducibles Numeral 8, en todo caso deberán cuantificarse para considerarlas en la Base Imponible con los ajustes pertinentes dentro de la Consideración Tributaria, y/o reliquidarlas en las declaraciones que correspondan.

En relación a devoluciones y/o pagos a favor de accionistas, recomiendo que debe proceder la Junta General de la compañía a reorganizar los flujos de pagos a favor de accionistas especialmente en lo que respecta a la política de anticipos de dividendos sobre utilidades aún no realizadas, puesto que el pago de los mismos según la LRTI y su reglamento en el Art. 119, ordena la Retención del 25% sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

El Libro de Actas de las Juntas Generales, salvo observaciones dadas a la administración actual para corregir deficiencias de forma, se encuentran conforme a las disposiciones de Ley y el Reglamento según Resolución 02-Q.DICQ.005 exigido por la Superintendencia de Compañía.

El Libro de Acciones y Accionistas, debe ser corregido en cuanto al valor unitario por acción para mantener la uniformidad en cuanto al valor nominal de las acciones ordinarias y nominativas de \$0.40, situación que debe regularizarse ante las autoridades competentes.

La custodia de la correspondencia, de los documentos, de los libros contables, bienes y valores de responsabilidad ante terceros no se han conservado en apego a disposiciones legales y buenas normas de control interno, no obstante se encuentran dando los pasos para implementar las soluciones.

Es procedente Señores Accionistas : señalar enfáticamente que dada la falta de precaución en el gobierno de la compañía, ésta se halla atravesando por una aguda falta de liquidez, dado que al efectuar un análisis anticipado a las operaciones del 2008, se ha

Ing. Miguel W. Espinoza Hernández
Comisario Inmobiliaria Jailug C.A. - 2007

podido comprobar que verdaderamente existen y se ha tenido que cancelar deudas con mucha rémora, por obligaciones muy atrasadas con proveedores de bienes (DISCARDENAS), con proveedores de servicios (CATEG, INTERAGUA, PACIFICTEL), con organismos de control (SRI, SUPERCIAS, ECT), con entes reguladores(IESS), con bancos locales, con Municipios, inclusive con accionistas, por lo que se sugiere organizar un presupuesto de caja bien estructurado, en donde se determine ciertamente las deudas que acusa la compañía a corto, mediano y largo plazo, se defina los gastos que le correspondan, se proyecten adecuadamente los ingresos con que cuenta la compañía y se asignen los respectivos valores que deban priorizarse en función de la liquidez que se tenga.

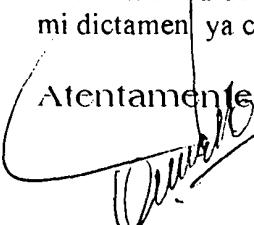
Como hecho subsecuente al cierre de los Estados Financieros del 2007, durante el transcurso del año 2008, se han depositado valores al Servicio de Rentas Internas por las declaraciones atrasadas y pendientes de pago del año 2007 de Impuestos al Valor Agregado, y de Retenciones en la Fuente, pero que por las razones que sean estas no se hallan totalmente ajustadas a los valores que realmente correspondían pagarse según los resultados computados en los Estados Financieros, sobretodo hasta el tercer trimestre del ejercicio 2007, por lo que se podría incurrir en infracciones que de ser detectadas por la Autoridad Tributaria, podrían derivarse o ser calificadas como delitos, contravenciones y/o faltas reglamentarias, por lo que sugiero que inmediatamente se ordene efectuar una reliquidación de forma urgente en ~~conveniencia~~ con lo que registra la contabilidad de la empresa del año 2007.

Conclusiones



Con lo anteriormente expuesto Señores Accionistas, concluyo manifestando que salvo las observaciones notificadas en la revisión de los Estados Financieros adjuntos , los que certifico haber examinado, a mi criterio estos muestran parcialmente la realidad económica y financiera a la fecha de cierre, así como la verdadera gestión operacional y administrativa de INMOBILIARIA JAILUG C.A. durante el ejercicio 2007, por lo que mi dictamen ya contiene las salvedades anotadas

Atentamente,


Ing. Miguel W. Espinoza Hernandez
Reg. Prof. 0912-CCG
Ruc 0906175831001

Ing. Miguel W. Espinoza Hernández
Comisario Inmobiliaria Jailug C.A. - 2007

Condominio Orellana	68.540,25	30,03%
Hotel 3 Estrellas	159.484,81	69,88%
Otros	192,97	0,08%
Total Ingresos	<u>228.218,03</u>	100,00%

EGRESOS

Sueldos y Beneficios Sociales	88.050,14	38,58%
Depreciaciones	10.393,32	4,55%
Impuestos, Tasas y Contribuciones	29.742,70	13,03%
Servicios Básicos	25.450,40	11,15%
Alimentación y Viveres	13.736,51	6,02%
Servicios Prestados	8.542,95	3,74%
Comisiones	8.160,19	3,58%
Suministros y Materiales	7.433,20	3,26%
Mantenimiento	7.181,50	3,15%
Seguros	2.205,82	0,97%
Combustibles y Lubricantes	2.067,40	0,91%
Gastos Bancarios	1.796,86	0,79%
Movilización y viajes	1.695,02	0,74%
Servicios Contables	1.460,00	0,64%
Devoluciones de arriendos	14.425,41	6,32%
Trámites legales	4.098,81	1,80%
Otros Gastos Administrativos	2.503,71	1,10%
Gastos de Limpieza	2.314,50	1,01%
Otros gastos menores	6.234,71	2,73%
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	<u>237.493,15</u>	104,06%
RESULTADO OPERACIONAL	<u>-9.275,12</u>	-4,06%
 TOTAL GASTOS FINANCIEROS	 416,00	 0,18%
PERDIDA ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS	<u>-9.691,12</u>	-4,25%
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	-	0,00%
IMPUESTO A LA RENTA	<u>3.799,30</u>	-1,66%
PERDIDA NETA EJERCICIO 2007	<u>-13.490,42</u>	-5,91%



ACTIVOS CORRIENTES	15.024,26
ACTIVO FIJO	76.585,51
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	77.049,98
TOTAL ACTIVOS	<u>168.659,75</u>

PASIVO CORRIENTE	75.638,06
PATRIMONIO	93.021,69
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>168.659,75</u>

CAPITAL DE TRABAJO O DE OPERACIÓN	-60.613,80 IDEAL > 0
INDICES DE LIQUIDEZ	
PRUEBA ACIDA	0,20

Orlando
ab/17/2008
Estudio: Eloy Alfaro 1610 y Argentina – 2403203- 2414826

Ing. Miguel W. Espinoza Hernández
Comisario Inmobiliaria Jailug C.A. - 2007

INGRESOS			promedio
Condominio Orellana	68.540,25	30,03%	5.712
Hotel 3 Estrellas	159.484,81	69,88%	13.290
Otros	192,97	0,08%	16
Total Ingresos	<u>228.218,03</u>	100,00%	<u>19.018</u>

EGRESOS

Sueldos y Beneficios Sociales	88.050,14	38,58%	7.338
Depreciaciones	10.393,32	4,55%	866
Impuestos, Tasas y Contribuciones	29.742,70	13,03%	2.479
Servicios Básicos	25.450,40	11,15%	2.121
Alimentación y Viveres	13.736,51	6,02%	1.145
Servicios Prestados	8.542,95	3,74%	712
Comisiones	8.160,19	3,58%	680
Suministros y Materiales	7.433,20	3,26%	619
Mantenimiento	7.181,50	3,15%	598
Seguros	2.205,82	0,97%	184
Combustibles y Lubricantes	2.067,40	0,91%	172
Gastos Bancarios	1.796,86	0,79%	150
Movilización y viajes	1.695,02	0,74%	141
Servicios Contables	1.460,00	0,64%	122
Devoluciones de arriendos	1.425,41	0,632%	1.202
Trámites legales	1.098,81	1,80%	342
Otros Gastos Administrativos	2.503,71	1,10%	209
Gastos de Limpieza	2.314,50	1,01%	193
Otros gastos menores	6.234,71	2,73%	520
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	237.493,15	104,06%	19.791
RESULTADO OPERACIONAL	-9.275,12	-4,06%	-773
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	416,00	0,18%	35
PERDIDA ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS	-9.691,12	-4,25%	-808
PARTICIPACION DE TRABAJADORES		0,00%	-
IMPUESTO A LA RENTA	3.799,30	-1,66%	317
PERDIDA NETA EJERCICIO 2007	-13.490,42	-5,91%	-1.124



ACTIVOS CORRIENTES	15.024,26
ACTIVO FIJO	76.585,51
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	77.049,98
TOTAL ACTIVOS	168.659,75

PASIVO CORRIENTE	75.638,06
PATRIMONIO	93.021,69
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	168.659,75

CAPITAL DE TRABAJO O DE OPERACIÓN	-60.613,80 IDEAL > 0
INDICES DE LIQUIDEZ	
PRUEBA ACIDA	0,20

Estudio: Eloy Alfaro 1610 y Argentina – 2403203- 2414826

6

Informe Comisario Jailug

*Julio W.
28/07
2008*