

INFORME DEL COMISARIO

A los Accionistas y la Junta Directiva de
INMOBILIARIA JAILUG C.A.

1. Según nombramiento de Comisario para el periodo fiscal 2008, efectuado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, el día 2 de septiembre del 2008. en calidad de integrante del órgano de fiscalización interna con derecho ilimitado de inspección y vigilancia con funciones indelegables y como examinador critico de la labor de los Gerentes y Administradores y en defensa de los intereses de la compañía, según me faculta el Art. 279 de la Ley de Compañías. He revisado el Balance General adjunto de la compañía JAILUG C.A., cortado al 31 de diciembre del 2008 y los correspondientes estados de resultados, terminados en esas fechas. Dichos Estados Financieros son responsabilidad de la administración de la compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en los documentos revisados y presentados por la compañía
2. La revisión fue efectuada en base a la verificación de la aplicación de los registros de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y a las Leyes tributarias vigentes emitidas por el Servicio de Rentas Internas. Que dichos principios sean aplicados, para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes y que el manejo de la administración sea adecuada. El examen, basado en pruebas selectivas y cubriendo en un 70% la revisión de los egresos de la compañía, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas por los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la revisión efectuada provee una base razonable para mi informe
3. **Custodio de bienes.**- La compañía no ha contratado un seguro por siniestro para los bienes inmuebles y muebles que posee y mantiene al 31 de diciembre del 2008, Recomendando que dichos bienes deberán de estar garantizados a través de un contrato con una compañía aseguradora reconocida en el medio
4. **Impuesto Catastral no pagado.**- Revisado los libros contables y auxiliares de la compañía, esta mantiene una provisión por pagar al 31 de diciembre del 2008 por US \$38,318.19, producto de una deuda con el Municipio de Guayaquil por concepto de impuestos catastrales que no han sido cancelados oportunamente y que corresponde a los años 2005 hasta el 2008 inclusive; como sigue:

INMOBILIARIA JAILUG C.A. RESUMEN DE CATASTRO MUNICIPAL AL 2 DICIEMBRE DEL 2008

AÑO 2005	AÑO 2006	AÑO 2007	AÑO 2008	ACUMULADO
<u>Cond. Orellana</u> 6,548.99	<u>Cond. Orellana</u> 11,111.83	<u>Cond. Orellana</u> 10,557.54	<u>Cond. Orellana</u> 8,364.64	<u>Cond. Orellana</u> 36,583.00
		<u>Hotel 3 Estrellas</u> 960.40	<u>Hotel 3 Estrellas</u> 774.79	<u>Hotel 3 Estrellas</u> 1,735.19
			Saldo según contabilidad	\$38,318.19
			Pago no registrado en libros	(960.40)
-	-		TOTAL A PAGAR	\$37,357.79



Nota.- La compañía deberá corregir contablemente el saldo durante el año 2009, por la diferencia no registrada en el numeral No. 4

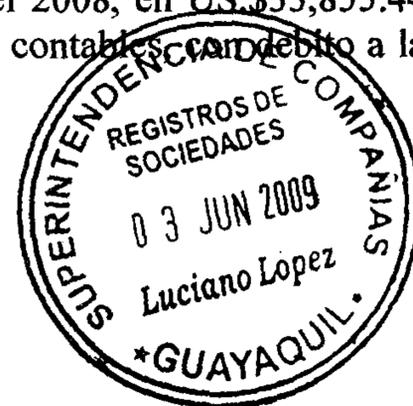
5. **Facturación por arriendos.-** La compañía efectúa los cobros por arriendo de los departamentos del edificio a sus clientes a través de facturas manuales. Recomendando, se lo realice mediante el sistema de facturación con el fin de mantener registros actualizados y oportunos en los libros de contables
6. **Cuentas por Cobrar alícuotas.-** El saldo de la cuenta por cobrar por arriendo agua, luz y alícuotas al 31 de diciembre del 2008, como sigue:

**INMOBILIARIA JAILUG C.A. REPORTE DE CUENTAS POR COBRAR
ARRIENDOS Y ALÍCUOTAS AL 31 DICIEMBRE DEL 2008**

NOMBRES	No. FACTURA	ARRIENDO	ALÍCUOTA	AGUA	SALDO 2008
Dr. Gustavo Trujillo	4982-5024-5062	186.27	59.32	11.15	256.74
Vicente Alonso	4997-8-5011-39-40-51-82	340.00	103.46	13.89	457.35
Juan M Robledano	5057	629.16		0.00	629.16
Telecompu	4851-4977-5021-59	1,425.30	173.80	15.89	1,614.99
Manolo Dioses	4809-40-75-4921-62	1,020.00	240.23	59.82	1,320.05
Camilo Rodríguez	5000-41-70	199.92	34.96	2.37	202.29
Ing. Hugo Lucero	5001-5042		41.67	1.86	43.53
Emilio Reinoso	4029-82-4173-5010-50-81	1,198.40	116.03	47.82	1,362.25
Artepapel S.A.	4928			17.75	17.75
José Coello Silva	4858-4992-5033-65	604.80	37.78	6.76	649.34
Gino Lucero	4974-5014-85	74.00	22.60	8.45	105.05
Lecidmex S.A.	4993-5035-5066	672.00	156.91	24.12	853.03
Crealex	5094	250.00	-	0.00	250.00
William Chávez	5004-45-74	268.80	41.67	1.77	312.24
Eiling Lucero	5088	200.00	-	0.00	200.00
Freddy Ortiz Zúñiga	5005-75	150.00	22.60	0.00	172.60
Valeria Sanchez	5015-53-86	100.00	22.60	3.38	125.98
OTROS AÑOS ANTER.		182.30	34.96	2.37	219.63
		7,500.95	1,073.63	217.40	8,791.98
TOTAL AL 31 -12-08					\$8,791.98

7. **Gastos no deducibles.-** De acuerdo a revisión efectuada la compañía a incurrido en gastos propios del giro normal del negocio. Sin embargo estos no deberán ser considerados como tal en el presente año, por cuanto corresponden a gastos que no están debidamente sustentados, el saldo en esta cuenta al 31 de diciembre del 2008 es \$6,934.46

8. **Aplicación de cuentas por cobrar compañías relacionadas.-** La compañía dio de baja el saldo de la cuenta por cobrar al 31 de diciembre del 2008, en US.\$33,855.44 que mantenía con Promociones Urasal S.A. en sus registros contables con débito a la cuenta patrimonial de Revalúo



9. **Deuda con el IESS.**- La compañía mantiene una provisión por pagar al IESS por US\$ 5,076.36 (no incluye intereses), producto de aportes atrasados, fondos de reserva y préstamos quirografarios no aportados de años anteriores y que mantuvo pendientes de pago la administración anterior, y que debido a esta contingencia la actual administración solicitó ante el IESS un convenio de pago; y a la vez autorizó se efectúe la provisión necesaria en los estados financieros al 31 de diciembre del 2008, con el fin de ir cancelando dichos valores en la medida de sus posibilidades. Cabe indicar que la actual administración a cancelado por estos conceptos la suma de US\$ 23,147.07 durante el año 2008
10. **Cuenta Anticipo de clientes.**- En esta cuenta existe un saldo de US \$5,000.00 que mantiene la compañía al 31 de diciembre del 2008, este valor constituye un anticipo recibido del Sr. Kley, comprador del bien de la compañía, existe promesa de compra venta de una oficina. Este proceso no ha podido finiquitarse por cuanto existe una prohibición de enajenar bienes por parte del banco Filanbanco S.A., y hasta la fecha de este informe no se ha dado de baja dicha prohibición bancaria
11. **Revalúo de bienes inmuebles.**- La compañía ha procedido a revaluar sus bienes inmuebles y sus instalaciones del hotel Tres Estrellas en US \$501,985.50 al 31 de diciembre del 2008, considerando el nuevo avalúo Municipal catastral No.12-0151-001 del año 2006 cancelado el 15 de febrero del 2008, con el fin de dejar dicho bien valorado igual a su catastro en los libros contables de la compañía
12. **IVA por pagar.**- La compañía mantiene un saldo al 31 de diciembre del 2008 por US \$11,018.99 cuyos valores corresponde a \$9,665.15 y \$1,353.84 del año 2007 y diciembre del 2008, respectivamente como Impuesto al Valor Agregado (IVA)
13. **Cuenta acreedores varios.**- El saldo de la cuenta acreedores varios al 31 de diciembre del 2008 es como sigue:

No.	PROVEEDORES	FACTURA	VALOR
1	Olivsa – servicios de contabilidad	156	673.47
2	Olivsa – servicios de contabilidad	159	673.47
3	Olivsa – servicios de contabilidad	162	673.47
4	Sr. Merino soporte sistemas	77	53.36
5	C.P.A. William Tenemaza Servicios prestados	35	190.50
6	Ab. Oswaldo Lucero	706	408.69
7	Sr. Miguel Peralta	9995	233.56
8	CNT – Teléfonos	Varias	133.09
TOTAL		100%	\$3,039.61



14. **Cuenta depósitos en garantía.**- El saldo de la cuenta por pagar depósitos en garantía al 31 de diciembre del 2008, como sigue:

INMOBILIARIA JAILUG C.A. REPORTE DE DEPOSITOS EN GARANTIA AL 31 DICIEMBRE DEL 2008

NOMBRES	AÑO 2003	AÑO 2004	AÑO 2005	AÑO 2006	AÑO 2007	AÑO 2008
Predial Marisa C. Ltda.	508.20					
Dr. Gustavo Trujillo	332.64					
Iglesia Universal	957.60					
Iglesia Universal - libre		800.00				
Excecom Cia. Ltda.		600.00				
Vicente Alonso			600.00			
Juan M Robledano				1,000.00		
Telecompu				1,000.00		
Apese				700.00		
Tax Advisores C.A.				900.00		
Manolo Dioses				600.00		
Camilo Rodríguez					340.00	
Emilio Reinoso					280.00	
Artepapel S.A.						1,300.00
Lcdo. Miguel Yépez						540.00
José Coello Silva						540.00
Lecidmex S.A.						300.00
Desafío Humano						320.00
Cerapor s.A.						320.00
Ferriban S.A.						520.00
William Chávez						240.00
Freddy Ortiz Zúñiga						300.00
Consuelo Fernández						320.00
OTROS AÑOS ANTER.	1,272.80					-0-
	3,071.24	1,400.00	600.00	4,200.00	520.00	4,700.00
TOTAL AL 31 -12-08						\$14,491.24



Saldo según registros auxiliares de Presidencia
Diferencia

\$14,991.24
500.00

Nota.- esta diferencia deberá ser corregida en los registros contables durante el 2009

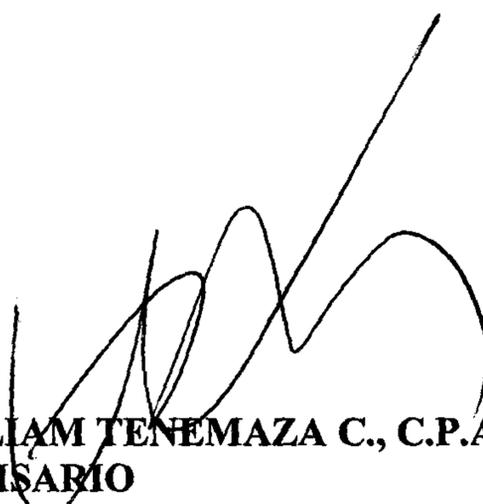
15. Como observación general. Recomiendo, que los gastos propios de la compañía sean contabilizados de acuerdo a su naturaleza, con el propósito de mantener un adecuado registro en cada cuenta contable ejemplo: (Gastos de agua, energía y teléfono). Adicionalmente se analicen las cuentas de balance y se efectúen los ajustes y/o reclasificaciones respectivas con el fin de que la presentación sea la adecuada

16. En mi opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año cortado al 31 de diciembre del 2008 de **INMOBILIARIA JAILUG C.A.**, **RECOMIENDO**, se liquiden los valores de IVA indicados en el numeral 14 conforme a la disponibilidad de recursos, a efectos de regularizar esta obligación, con el fin de evitar futuras intervenciones por parte del Servicio de Rentas Internas, y recargos de intereses.

17. **Evento subsecuente.**- Según oficio SC-SG-2009-68 emitido con fecha 2 de febrero del 2009 y tramite de denuncia D-2008-17, relacionada con la compañía **Inmobiliaria Jailug C.A.**, así como a las conclusiones que figuran en el memorando ICIG.DAI.2008.594 del 22 de diciembre del 2008 de la señora Intendente de Control e Intervención Resuelve: **UNO.**- Que la compañía Inmobiliaria Jailug C.A., se encuentra incurso en los causales para la declaratoria de intervención, previstas en el artículo 354 ordinales 1 y 3 de la Ley de Compañías **DOS.**- Que en la resolución que se expida sea designado un interventor que ayude a la compañía precitada a corregir las irregularidades advertidas y a superar la situación anómala en que se encuentra; y **TRES.**- Remitir los autos al área de Asesoría Jurídica para la elaboración de la respectiva Resolución de Intervención.

Febrero, 18 del 2009

Guayaquil – Ecuador


WILLIAM TENEMAZA C., C.P.A.
COMISARIO
Reg. Nac. No. 27210

