

INMOBILIARIA LEON-TOSI CIA LTDA.

**INFORME DE COMISARIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2016**

A los Señores Socios y miembros de la Junta Directiva de **INMOBILIARIA LEON-TOSI Cia. Ltda.**

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Art. 279 de la Ley de Compañías, en mi calidad de Comisario de **Inmobiliaria Leon-Tosi Cia. Ltda.**, presento mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la administración, en relación con la situación financiera y resultados de operaciones de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2016.

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros, de conformidad con las normas internacionales de información financiera, así como por la implementación y mantenimiento de controles internos que permitan presentar estados financieros razonables y libres de errores.

Responsabilidad de la Comisaría

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basada en la revisión efectuada y sobre el cumplimiento por parte de la administración de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones, recomendaciones y autorizaciones de la Junta General.

La revisión se la desarrolló, en base a pruebas selectivas, la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros; incluyó también la evaluación de aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) utilizadas, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general.

Considero que este análisis provee una base razonable para expresar una opinión.

1. Antecedentes:

Inmobiliaria León-Tosí Cia. Ltda. es una empresa de responsabilidad limitada, fue constituida el 24 de junio de 1996, a la fecha tiene un capital suscrito de 12.764.04, dólares de los estados unidos de Norteamérica, el valor nominal de participación es de 0,02 centavos de dólar cada una. Está formada por ocho socios, cuya participación está dividida en diferentes porcentajes.

El objeto social de la Inmobiliaria León-Tosí Cia. Ltda. es "compra venta y arrendamiento de bienes inmuebles".

2. Cumplimiento de resoluciones:

Cumpliendo con las obligaciones determinadas por el Art. 279 de la Ley de Compañías y de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que:

Se ha revisado las resoluciones adoptadas por la Junta General de Socios, y en mi opinión considero que la Administración ha dado cumplimiento con las disposiciones e instrucciones de la Junta y que los libros sociales de la compañía están adecuadamente manejados.

3. Registros legales y contables

Durante este ejercicio económico, la documentación y proceso contable, financiera y legal de la Compañía cumple con los requisitos que determina la Superintendencia de Compañías el Servicio de Rentas Internas, el Código de Comercio, entre otros.

4. Análisis Financiero:

Se adjunta como **Anexo 1** y **Anexo 2**, una compilación de los componentes principales de los estados financieros de la Compañía por el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2016.

El **índice de solvencia** nos indica la capacidad de la empresa para cubrir los deudos que ha contraído, la inmobiliaria está en la capacidad de pagar 0,55 veces sus obligaciones corrientes con los activos corrientes que posee.

El **índice Estructural** nos indica la relación que existe entre los recursos proporcionados por los socios y el activo total, en la compañía el patrimonio ha aportado en el año 2016 el 0,82 del activo total, este aporte ha disminuido con relación al año 2015 que era el 0,83. Indica que la estructura de la empresa sigue consolidada positivamente, el **margen de aceptación** es mayor a 0,25.

Índice de Endeudamiento es 0,18 mayor al año 2015 que fue 0,17. Este indicador nos muestra cuanto del patrimonio está comprometido con los acreedores.

Las ventas han disminuido en un 67,62% con respecto del 2015, y los costos y gastos se también pero en un 39,15%, con relación al año 2015, dando como resultado pérdida en el ejercicio contable, es necesario disminuir los costos o gastos, de acuerdo a lo que les sea posible, ya que es difícil en este año de transición el en políticas del país, esperar que haya un incremento en las ventas.

Los índices de eficiencia operativa, **rentabilidad** y demás que se adjuntan en el anexo1 nos indican que la empresa a pesar de la falta de liquidez que ha tenido al terminar el año 2016 ha ejecutado políticas adecuadas para mantener una adecuada posición financiera acorde al tiempo y volumen de actividades desarrolladas.

5. Recomendaciones:

1. Se debe tener en consideración para efectos de análisis financieros, realizar una adecuada clasificación, y registro de los movimientos de la compañía, en las diferentes cuentas contables, teniendo en consideración los índices que se deben mantener y los límites permitidos en la Ley de Régimen Tributario Interno.

Este punto es parte fundamental en la aplicación de las NIIFs aplicar correctamente la clasificación de las cuentas.

2. En lo referente a los aspectos societarios: Seguir con el control y manejo adecuado de los libros de participaciones, actas, convocatorias, expedientes de Juntas, y emitir los correspondientes certificados de aportaciones a los socios.

Cumplir con todos los informes necesarios para el cumplimiento de lo solicitado por la Superintendencia de Compañías, actualización de datos de la empresa, nóminas de administradores y socios.

3. En lo referente a los aspectos laborales: Cumplir con la implementación de Normas y Reglamentos que son de carácter obligatorio, sobre Salud y Seguridad laboral, Reglamento Interno, etc. Y todas las disposiciones dadas por el Ministerio de lo Laboral y el Instituto de Seguridad Social.

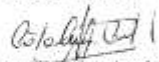
6. Conclusiones:

□ En mi opinión, los estados financieros de la Interoiliana León-Torres Cia. Ltda. que he examinado están acordes a los registros contables y, presentan razonablemente la posición financiera y el resultado de sus operaciones al 31 de diciembre del 2016, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Igualmente, la administración de la compañía ha dado cumplimiento a los estatutos, reglamentos y reglamentarios, así como a las resoluciones de la Junta General y del Directorio.

□ Informo que, los procedimientos de control interno aplicados son los adecuados.

Gracias a los administradores y funcionarios de la compañía por la información que me fue proporcionada y la colaboración brindada para el cumplimiento de mis funciones.

Cuenca, 28 de Marzo de 2017


C.P.A. Catalina Cuesta Latorre
R.C.P.A. No. 27815