

INFORME DE COMISARIO

SERVICIOS E INMOBILIARIA INSER LA MERCED CIA LTDA

CONTENIDO

OPINION

NOTAS COMPLEMENTARIAS

- **ALCANCE DEL TRABAJO**
- **OBJETIVOS**
- **FUENTES DE INFORMACION**
- **RESULTADOS Y RECOMENDACIONES**
- **ANEXOS**

Cuenca, Abril del 2007

ALCANCE:

El informe de Comisario correspondiente al año fiscal dos mil siete, se basa sobre los Estados Financieros: Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados, por el período comprendido del 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2007.

Con la finalidad de dar un informe responsable y serio, se procedió con la revisión de los comprobantes de Ingresos, comprobantes de egresos, libros de Bancos, incluyendo el sistema de contabilidad computarizado, especialmente en lo relacionado al Plan de Cuentas; las declaraciones mensuales de impuestos y demás obligaciones tributarias, así como las retenciones del Impuesto a la Renta. Alcanzo también la revisión mensual de los roles de pagos: Sueldos y sus beneficios sociales. Finalmente todos los documentos propios del giro del negocio de INSER LA MERCED C. A.

OBJETIVOS:

El informe de comisario dando cumplimiento a disposiciones legales y de la Superintendencia de Compañías, aplicó y analizó los diferentes ratios financieros, administrativos, Legales, Estatutarios; los mismos que reflejan su comportamiento en la información financiera del año 2007; esperando dar estricto cumplimiento a los siguientes objetivos:

- **Revisión en las diferentes transacciones asumidas por la compañía; que los registros estén apegados estrictamente a lo que enuncian los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.**
- **Evaluación de los Controles Internos en la Compañía, los mismos que son importantes para una administración eficiente y organizada; además que la Contabilidad este cumpliendo su rol importante como una herramienta gerencial oportuna para la toma de decisiones, en base a la tabulación de datos y la obtención de informes precisos, claros y oportunos.**
- **Verificar el cumplimiento por parte de la Gerencia de la Compañía; de las disposiciones Legales, Estatutarias y reglamentarias, cumplimiento de las obligaciones tributarias conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno; el cumplimiento de las obligaciones con el Municipio, Bomberos de Cuenca; el cumplimiento de las leyes laborales, etc.**
- **Revisión de las metas, políticas, presupuestos, flujos, etc.; que los accionistas de la Compañía hayan planificado para el año económico 2007.**

Los puntos detallados en los objetivos de este Informe, tienen como finalidad importante, ayudar a prevenir con la base presupuestaria el cumplimiento de las metas proyectadas por la Compañía para el año analizado; y, por consiguiente al cumplimiento de las leyes, estatutos, reglamentos con las entidades de carácter público y privado.

FUENTES DE INFORMACION:

Para poder emitir este informe de Comisario en el año 2007; igualmente efectuar el análisis correspondiente; se tomaron como base de información todo lo entregado por los administradores y personal de la Inmobiliaria; documentos que por su contenido, son de su absoluta responsabilidad.

- **Balance General al 31 de diciembre del 2007 y Estado de Pérdidas y Ganancias del 1° de Enero al 31 de Diciembre del 2007; y, los respectivos Libros Mayor y documentos de soporte.**
- **Estatutos de la Compañía.**
- **Documentos de respaldo de obligaciones tributarias, municipales, laborales y otras.**
- **Anexos de las principales cuentas de ingresos y gastos.**
- **Formularios de las declaraciones mensuales presentadas y canceladas al Servicio de Rentas Internas del Austro.**

RESULTADOS Y RECOMENDACIONES:

- ESTADOS FINANCIEROS Y DOCUMENTOS CONTABLES

Se ha procedido a su análisis detallado, con pruebas de muestreo llegando a la conclusión que los Estados Financieros son resultados de la aplicación de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados y normas vigentes en nuestro País, por lo tanto sus principales operaciones, presentación y aplicación son razonables y sólidos.

- ANALISIS FINANCIERO

Aplicadas las respectivas fórmulas financieras, concluyo que los resultados son positivos y su liquidez y rentabilidad se pueden calificar con el término de satisfactorios.

- CUMPLIMIENTO DE NORMAS LEGALES, TRIBUTARIAS, LABORALES Y ESTATUTOS INTERNOS

Una vez examinada la documentación respectiva, se puede determinar que el cumplimiento de estas normas ha sido oportuna, en tiempos y cantidades conformes a la planificación y plazos establecidos.

Las declaraciones al Servicio de Rentas Internas se han cumplido en forma satisfactoria, durante el período fiscal 2007.

Parte trascendental de este informe es solicitar al Departamento de Contabilidad de la Compañía, el registro oportuno de las ventas efectuadas una vez que toda la documentación este en regla; en caso de existir novedades, emitir los Estados Financieros mensuales, acompañados de las NOTAS a los Balances.

CONTROL INTERNO

Para precautelar la labor empresarial, la Compañía cuenta con AUDITORIA EXTERNA y COMISARIO; por lo que los informes son permanentes, previniendo de esta forma errores en los registros contables. Las recomendaciones emitidas por Auditoria Externa han sido cumplidas en forma estricta y responsable.

El Control Interno es Contable, Tributario, Administrativo y Laboral. Es la evaluación de la marcha de procedimientos implementados por Gerencia; el servicio a los clientes y el marcha de la Contabilidad; conjuntamente con Gerencia van hacia metas impuestas por la Junta General de la Compañía.

Al momento la Empresa no dispone de un Departamento jurídico, por lo que puedo manifestar que esta Asesora es de carácter externo, por motivos sobre todo de COBROS DE CARTERA. Asuntos de naturaleza tributaria, laboral y de Compañías deberán ser resueltos por el Departamento de Contabilidad, pues la formación del Contador moderno es completa.

La sugerencia para el año 2008, es la elaboración de un reglamento interno y el manual de procedimientos y funciones; pues, reglamentar los departamentos de la Empresa es sinónimo de organización, y, organización es progreso, por lo que no se debe escatimar recurso alguno en la implementación de estas herramientas de trabajo importante.

- RUBRO CONTABLE SIN SUSTENTO

Examinados los Estados Financieros, particularmente la cuenta Aporte para Futura Capitalización, indico que no se han encontrado los sustentos contables para el registro en esta cuenta contable, por lo que es de mi responsabilidad sugerir a Usted (s) la respectiva reclasificación contable de este rubro tantas veces señalado, lo que permitira sincerar la información de la Compañía, personalmente mi criterio es que se registro en esta partida de contabilidad por motivos de una sobrevaloracion de los activos.

Estoy muy predispuesto si asi Usted(s) lo deciden a indicar en la Junta General respectiva el motivo de la sugerencia al ajuste contable de la cuenta Aporte para futura capitalización.

CONCLUSION:

*** Una vez analizados todos los puntos anteriores de este informe, concluyo que los Estados Financieros presentados, están conforme a lo que dictaminan y emiten los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, las normas ecuatorianas de Contabilidad; los controles internos implementados permiten manifestar que existe un control adecuado de todas las transacciones que efectúa la Empresa, por lo que manifiesto que los saldos presentados en los Estados Financieros demuestran razonablemente la posición financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2007.**

**** Conforme al Informe de Auditoría Externa, en el cual manifiestan que según la Ley de Compañías la Empresa esta sujeta al Art. 361, por los resultados obtenidos y consiguientemente por la afección patrimonial, debo indicar que según normas y principios contables vigentes en el Ecuador, el principio de empresa en marcha no se afecta, pues la operatividad y la vigencia de la Compañía cumple con su objeto social.**

Además para cubrir este déficit contable, la Administración de la Compañía, a decidido realizar el respectivo incremento de capital de USD 36.769, disposición de la Administración de la Empresa que esta en proceso y por ende instrumentándose en el ente de control.



Ing. Milton Juca Suárez.

COMISARIO INSER LA MERCED CIA LTDA.

INMOBILIARIA Y SERVICIOS LA MERCED CIA LTDA
ANEXO DE INDICADORES FINANCIEROS
PERIODO 2007

ANALISIS DE LA POSICION ACTUAL

A) RAZON DE CIRCULANTE

Activos Corrientes	1.958.623,16
Pasivos Corrientes a C.P.	<u>1.780.503,89</u>
Capital de Trabajo:	<u>178.119,27</u>

Razón de Circulante **1,10**

EXPLICACION: La razón de circulante es un indicador más confiable de la solvencia que el Capital de Trabajo, este indicador financiero nos ilustra la posición favorable para obtener créditos a corto plazo, el Capital de Trabajo de la Compañía al 31 de diciembre del 2007, alcanza la suma de U\$ 178.119,27.

B) PRUEBA DEL ACIDO

Activos Corrientes	1.958.623,16
Pasivos Corrientes a C.P.	<u>1.780.503,89</u>
Indice de Liquidez	<u>1,10</u>

EXPLICACION: Representa la razón total de activos de rápida conversión en efectivo entre el total de pasivos corrientes; entre los activos de rápida conversión se incluyen el efectivo los valores negociables, las cuentas por cobrar; la Inmobiliaria posee U\$ 1,10 por respaldo - para cada dólar que adeuda a sus acreedores.

C) ANALISIS DE CUENTAS POR COBRAR

Ventas Netas	1.622.097,79
Principio del año	150.830,33
Final del año	<u>4.930,50</u>
Total	<u>155.760,83</u>
Promedio	77.880,42
Rotación Cuentas por Cobrar	20,83

EXPLICACION: La relación entre ventas a crédito y cuentas por cobrar puede expresarse como la razón de cuentas por cobrar; la misma que se calcula al dividir las ventas netas a crédito entre el promedio de cuentas netas por cobrar.

C) TASA DE RENDIMIENTO DEL CAPITAL

Ingresos Netos	1.622.097,79
Más Gastos por Intereses	27.478,23
Total	<u>1.649.576,02</u>
Total Activos:	
Inicio del Año	3.485.385,45
Final del Año	<u>2.404.490,49</u>
Total	<u>5.889.875,94</u>
Promedio(total/2)	2.944.937,97
Tasa de Rendimiento Capital	56,01

EXPLICACION: La tasa de rendimiento del Capital mide la rentabilidad del total de activos, sin considerar la manera en que se financian. Por tanto esta tasa no se modifica sin son los acreedores o los accionistas quienes financian los activos.

C) TASA DE RENDIMIENTO DEL CAPITAL CONTABLE DE LOS ACCIONISTAS

Ingresos Netos	1.622.097,79
Capital Contable de los accionistas:	
Principio del Año	7.315,00
Final del Año	<u>7.315,00</u>
Total	<u>14.630,00</u>
Promedio(total/2)	7.315,00
Tasa de Rendimiento del capital contable de los accionistas	221,75

EXPLICACION: La tasa de rendimiento de una empresa sobre el capital contable de los accionistas por lo general es mayor que la tasa de rendimiento del capital.
