INFORME DE COMISARIO A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE LA COMPAÑIA JOCABA S.A. , CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2007

A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

Procediendo a dar cumplimiento al nombramiento de Comisario, designación que se me ha Conferido y acordado por los socios de la **Compañía Jocaba S.A.**, en la junta general universal extraordinaria de socios de la compañía Jocaba S.A., celebrada en la ciudad de Manta a los 14 días del mes de Abril del año 2008, me permito informar que he dado cumplimiento a lo que dispone el Art. 321 en concordancia con la resolución No. 92.1.4.3.0014, publicado en el Registro Oficial No. 44 de fecha Octubre 13 de 1992, sobre mi opinión motivada y justificada, tomando como base y fundamento la presentación de los Estados Económico-Financieros, y la administración de la compañía, al 31 de Diciembre del año 2007, mi conclusión es la siguiente:

PRIMERA.-En lo que respecta a la administración de la empresa, indiscutiblemente ésta ha sido manejada en forma prolija, con cuidado y esmero, considerando que la actividad de la compañía es una de las más conflictivas por obvias razones, y manejada conforme a las normas, principios y atribuciones que el estatuto social le ha conferido y a las resoluciones del directorio.

SEGUNDA.- Los libros sociales, dígase, Actas y libro de acciones de la compañía, se enmarcan estrictamente en apego a las disposiciones que señala la Ley y Reglamentos que exige la entidad reguladora, es decir, la Superintendencia de Compañías.

TERCERA.-El manejo, archivo y custodia de la correspondencia., de los libros contables, bienes y valores bao la responsabilidad de terceros, van de la mano a las normas de control interno y de las claras disposiciones legales y estatutarias directamente relacionadas a la materia..

CUARTA.- El control interno, económico, administrativo y financiero de la compañía, durante este año fiscal del 2007, en base a la revisión exhaustiva, pormenorizada y de muestreo, me permiten opinar que ésta se la ha hecho en forma aceptable, en concordancia a las necesidades y vicisitudes que a diario se ve avocada la administración, pues la actividad inmobiliaria a la que se dedica la compañía, es conflictiva y tediosa, pues los demandantes de los bienes dados en arrendamiento, provocan toda una gama de conflictos que la administración debe superar con paciencia, mesura y altura.

QUINTA.- En lo que concierne a la revisión y análisis de los estados financieros propiamente dichos, esto es, al Balance General y Estado de Pérdidas & Ganancias, al 31 de Diciembre del año 2007, reflejan una imagen cuantitativa razonable en la situación económica-financiera de la compañía, siendo como es lo aceptable, que los Activos superan al Pasivo en un margen apropiado y positivo, siendo el Patrimonio lo ideal para la empresa

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
17 SEP 2010
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

EXPOTS. 34933

y por la actividad que desarrolla., ciñéndose a las normas y principios contables generalmente aceptados por la NEC.

SEXTA.-OBSERVACIONES.- Es necesario acotar que de la revisión hecha a los estados financieros, he podido establecer que la empresa ha realizado sustanciales mejoras en los activos de la misma. Es decir que en el edificio que es materia de arrendamiento, se han realizado inversiones ,y que éstas no se reflejan ni en el incremento del valor de los activos ni en las pasivos a largo plazo por los valores que se debe pagar a las entidades financieras por préstamos para invertir en las remodelaciones antedichas, debido a que los préstamos los ha hecho el representante legal a título personal y no las ha hecho ingresar a la contabilidad de la empresa, siendo lo correcto que se registre las deudas financieras y las cuentas por pagar a los socios que han asumido estos préstamos., para su amortización gradual y periódica tal como se la tiene que pagar a los bancos.

Además al hacer un comparativo de las declaraciones mensuales de la cuenta **IVA, por pagar**, he podido observar que se está pagando valores por concepto de IVA facturados y no recaudados ò que no han sido cobrados, precisamente por la razón antes descrita., produciéndose un perjuicio económico para la compañía, pues se está pagando un IVA que no ha ingresado a caja que en muchas ocasiones son valores incobrables.

SEPTIMA-RECOMENDACIONES.- Me permito sugerir que dada la modalidad y la idiosincrasia de los arrendatarios, se debe emitir las respectivas facturas contra la recepción del pago de las mismas, de esta manera se estaría pagando al estado por concepto de IVA sólo lo recaudado.

OCTAVO.- CONCLUSIONES.- Dejo constancia que, como obligación por el encargo de Comisario que se me dispensó, que los Estados Financieros, Balance General y Estado de Pérdidas & Ganancias, me permiten dar una opinión concreta en el sentido de que la gestión económico-administrativa y financiera de las actividades de le empresa durante el ejercicio fiscal del año 2007, se lo ha hecho en forma acertada y prudencial, informe que ha sido posible llevarlo a feliz término gracias a la oportuna y amplia facilidad que recibí de parte de la administración.

. ECO. CESAR MURILLO MERO
C.P.A. No. 15344
COMISARIO

INTENDENCIA DE COMPAÑIAS PORTOVIEJO
17 SEP 2010
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS