

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.

**INFORME DEL COMISARIO
POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

Informe del Comisario

A los Accionistas y Junta Directiva de
INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.

1. En cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley de Compañías, en mi calidad de Comisario, de **INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.** (una compañía constituida en el Ecuador) presento a ustedes el siguiente informe en relación con el año terminado al 31 de diciembre del 2011.
2. He obtenido de los administradores información sobre las operaciones y registros que considere necesarios. Así mismo, he revisado el balance general de **INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y el correspondiente estado de resultados, de cambio en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía, mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi revisión.
3. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.** al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
4. Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente. De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000,000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores

Estos parámetros se considerarán como base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición, es decir 2010. Todas aquellas compañías que cumplan con las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF para las PYMES a partir del año 2012 y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas.

De acuerdo con estas resoluciones la Compañía se mantiene en el tercer grupo y aplicará NIIF para las PYMES.

Como se menciona en el párrafo precedente la Compañía prepara sus estados financieros con base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC's las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's, las mismas que se aplicarán a partir del año 2012. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de de **INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.** de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptados en países y jurisdicciones diferentes a las de la República del Ecuador.

5. Como parte de mi revisión, solicité confirmación de los asesores legales de la Compañía, con relación a que si los administradores han dado cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y específicamente he dado cumplimiento a las obligaciones determinadas en el artículo 279 de la Ley de Compañías.
6. Los resultados de mi revisión no revelaron situaciones, en las transacciones y documentos examinados con relación a los asuntos que se mencionan en el párrafo precedente, que en mi opinión se consideren incumplimientos importantes de los referidos aspectos por parte de los administradores de **INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.
7. Adicionalmente, basado en la información proporcionada por la Administración, efectué una evaluación de la estructura del control interno de la Compañía, pero sólo hasta donde consideré necesario con el propósito de tener una base para determinar la confianza que puede depositarse en el mismo en relación con la revisión de los estados financieros de la Compañía por el año 2011. Por consiguiente mi revisión no abarcó todos los procedimientos y técnicas de control y no se llevó a cabo con el propósito de hacer recomendaciones detalladas o evaluar si los controles de la Compañía son adecuados para prevenir y detectar todos los errores e irregularidades que pudieran existir.
8. Durante la evaluación del sistema de control interno y la revisión de los estados financieros pude determinar un razonable cumplimiento de políticas y procedimientos tanto contables como administrativos para el control adecuado de las operaciones de la Compañía durante el año 2011. Las observaciones y recomendaciones determinadas fueron puestas a consideración de la Administración en forma verbal durante el transcurso de mi revisión.

9. El cumplimiento por parte de la Compañía de las mencionadas obligaciones, así como los criterios de aplicación de estas normas, son de responsabilidad de su Administración.
10. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe de la Gerencia y es de uso exclusivo de la Administración de la Compañía y ha sido preparado para cumplimiento de las disposiciones legales vigentes señalados en el primer párrafo.



Ing. Nicolai Ramírez V.
COMISARIO
C.P.A. No. 17-3803

Marzo, 21 del 2012
Quito, Ecuador

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

A C T I V O S

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	19,832	42,708
Cuentas por cobrar	35,558	8,332
	-----	-----
Total del activo corriente	55,390	51,040
 PROPIEDAD Y EQUIPO	 12,758	 15,495
	-----	-----
Total activos	68,148	66,535
	=====	=====

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar	909	-
Pasivos acumulados	3,056	3,262
Obligaciones fiscales	2,197	1,929
	-----	-----
Total del pasivo corriente	6,162	5,191
 FONDOS DE GARANTÍA	 8,400	 10,880
	-----	-----
Total pasivos	14,562	16,071
 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital social	800	800
Reserva legal	5,034	4,722
Reserva de facultativa	3,468	3,468
Reserva de capital	38,053	38,053
Resultados acumulados	6,231	3,421
	-----	-----
	53,586	50,464
	-----	-----
	68,148	66,535
	=====	=====

INMOBILIARIA INMOSEPAC S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS		
Arrendamientos	53,024	58,690
Alícuotas	7,704	7,408
	-----	-----
	60,728	66,098
 COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN:	 55,691	 60,430
	-----	-----
Utilidad en operación	5,037	5,668
	-----	-----
OTROS INGRESOS Y (GASTOS)	188	503
	-----	-----
Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta	5,225	6,171
 MENOS		
Participación a trabajadores	891	926
Impuesto a la renta	1,212	1,445
	-----	-----
Utilidad neta	3,122	3,800
	=====	=====