

INFORME DE COMISARIO



Señores
Accionistas de Inmobiliaría Rec, Inmorecsa S. A.
Presente.-

De mis mayores consideraciones:

Yo, Xavier Patricio Cuesta Luna, en mi calidad de comisario titular de la Compañía INMOBILIARÍA REC, INMORECSA S. A., dando cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Compañías, su Reglamento, los Estatutos Internos y de la Junta General de Accionistas, tengo a bien poner a su consideración y por su digno intermedio, a los señores accionistas, el informe de las labores fiscalizadoras efectuadas durante el ejercicio económico del año 2004, resumido en los siguientes puntos:

1.- **ASPECTOS GENERALES.**- Comienzo indicando que el ejercicio económico del año 2004, El hecho de que el crecimiento y la relativa estabilidad del país, se ha logrado por el factor temporal que fue el incremento en el precio del petróleo y la dolarización que nos ha permitido mantener una estabilidad capaz de poder controlar la inflación que año tras año ha atravesado el Ecuador. Debemos enfatizar que sólo el optimismo y compromiso con nuestras empresas y nuestro trabajo, hará que los resultados de todo el entorno nacional mejoren.

2.- **DE LA ADMINISTRACION.**- En lo que tiene relación a la administración de la compañía, me permito informar, que la misma ha observado y cumplido con todas las disposiciones establecidas por la Ley, su Reglamento, los Estatutos y las recomendaciones de la Junta General de Accionistas; destacando entre otras: la presentación de las declaraciones de impuestos dentro de los términos pre establecidos, sean estos fiscales o municipales, evitando de esta manera a la empresa, el pago de multas y demás recargos de Ley.

De la misma manera, la Gerencia ha pagado cumplidamente, las contribuciones tanto a instituciones del Estado, como privadas, tales como: Superintendencia de Compañías, las Cámaras de Comercio, etc.

Igualmente puedo informar, que no se ha detectado ningún tipo de actos dolosos, o malversación de fondos en provecho personal; y más bien al contrario, todas las cuentas están bien claras y en orden.

Resumiendo, la Gerencia ha sabido tomar las decisiones más acertadas para poder superar la serie de problemas debido a la crisis que viene afrontando el país en todos los órdenes, llámese político, económico y social, lo que como es obvio, prácticamente ha

desatado una grave recesión y paralización de la mayoría de las actividades comerciales, industriales, construcción, agropecuarias, salud, etc., lo que demuestra que la administración ha cumplido eficientemente con sus obligaciones.



3.- DE LA CONTABILIDAD.- En lo que respecta al aspecto contable-financiero, puedo asegurar que me he dado el trabajo de realizar una prolija revisión de toda la documentación, a pesar de la estrechez del tiempo disponible para el efecto, sacando como conclusión de que pese a las limitaciones de archivo contable ha sido estructurado y llevado de conformidad con las normas y principios generalmente aceptados por los organismos competentes.

En base a lo expuesto, El presente informe tiene como finalidad expresar la situación de la compañía a través de los estados financieros así como sus anexos y para una mayor claridad sobre el tema, me he permitido realizar una serie de análisis y comparaciones de años anteriores en base a la disponibilidad de los Estados Financieros con el actual, según el siguiente detalle:

Punto 1.- EL DESARROLLO

La compañía Inmobiliaría Rec, Inmorecsa S. A. empezó sus actividades comerciales en el año 2001, esperando cumplir con el desarrollo de su objeto social para la cuál fue creada, pero lamentablemente no se le ha dado tanto énfasis para su debido crecimiento, para poder lograr obtener grandes expectativas de aceptación en el mercado nacional así mismo para poderse afianzar en el medio tan difícil que es la libre competencia.

Ingresos:

En cuanto a lo que se refiere al año 2004, los ingresos prácticamente son de títulos de Inversiones en Acciones en varias entidades de gran prestigio en nuestro país.

Banco Internacional	\$ 9.135,07
Tanasa	\$ 1.357,72
Unibanco	\$ 825,51
Cervecería Nacional	\$ 145,07
La Internacional	\$ 31,77
Banco del Pichincha	\$ 22,69
Inmobiliaria del Pacífico	\$ 11,60
Supertex	\$ 2,13

Teniendo en cuenta que la entidad solamente consta con un solo accionista mayoritario que es la empresa Analytica Investments, que es parte del grupo de empresas que poseen sus Accionistas



Costos y Gastos:

La empresa no posee Costos y Gastos Operacionales, mas bien son Gastos No Administrativos y que se cubren mas por el cumplimiento de estatutos legales, pero que son generados en el año 2004 corresponden a valores como impuestos municipales, la cámara de comercio y que son contabilizados en la contabilidad de Inmobiliaria Rec, Inmorecsa S. A.

Punto 2.- LA SITUACIÓN ECONÓMICA

La situación económica de la compañía no constituye un factor importante en la parte financiera el estado de la entidad practicante es nulo, puesto no tiene actividad económica activa, es decir no tiene operaciones y transacciones continuas que se pueda valor la verdadera situación de la empresa.

Algunas Cifras del Balance:

Activos:

Los Activos presentan un decremento en relación al año del 2003 que mantenía un Activo Corriente de US \$ 14.247,60 en relación al año del 2004 que baja a sus Activos corrientes a 3.637,64, evidenciando una reclasificación de cuenta. Pero de su Total de Activo US \$ 15.169,20 se presenta un incremento del 6% al normal, debido a las inversiones a largo plazo que mantiene la empresa

Pasivos:

La empresa no posee Pasivos, lo que anteriormente comentamos, que la empresa tiene un solo accionista por lo que los prestamos en efectivo que requiere la empresa para cubrir con las obligaciones legales y municipales se cruzan contra los dividendos percibidos.

Patrimonio:

Se mantiene con el valor del capital original, pese a la irregularidad de resultado económico anual que la entidad ha tenido que afrontar. Mantiene en libros un Aporte de Reserva de Capital muy significativo, que viendo el procedimiento este aporte debe realizarse o no para ver la posible de poder fortalecer el Patrimonio, a así para poder reactivar las actividades comerciales para la cual fue creada.

Punto 3.- LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

Creo que para mi forma de pensar se debería continuar trabajando para fortalecer los proyectos que sus socios tengan en mente para el futuro de esta entidad, así como integrar a un departamento de comercialización que se encargue de proyectos en los cuales los socios puedan depositar toda la confianza y sacar adelante con el crecimiento de la empresa, y permitiendo el crecimiento con la contratación de personal adicional que

aporte con nuevas ideas y la fuerza necesaria para sacar adelante la gestión administrativa.



Punto 4.- PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2005

Las perspectivas para el año venidero que se nos viene; las partes directrices Inmobiliaria Rec, Inmorecsa S. A. que deben realizar para que en un futuro tenga un crecimiento y no solo se tenga para dar cumplimiento con los estatutos legales, se debería adoptar perspectivas agresivas para el año 2005

Punto 5.- LAS CONCLUSIONES

El panorama que se muestra en el futuro no es tan claro, es por eso que solo con la ayuda del personal que se requiere por el lado de ventas, dan la seguridad de que los proyectos venideros podrán dar los frutos esperados y que las reformas económicas aplicadas por el Gobierno entrante sean las más adecuadas, permitirán que Inmobiliaria Rec, Inmorecsa S. A., pueda competir en su futuro.

Punto 6.- LAS RECOMENDACIONES

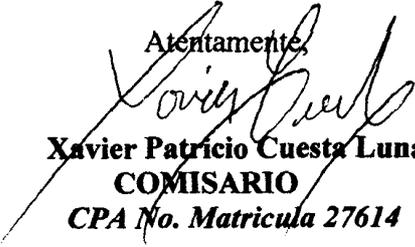
No está por demás recomendar al señor Gerente General o Representante Legal, de la entidad Inmobiliaria Rec, Inmorecsa S. A. Que se le de la atención necesaria al objeto social para la que fue destinada la empresa puesto el crecimiento poblacional sigue en aumento y de esto se puede sacar provecho para que varios proyectos surgan y se posición rápidamente en el mercado, a esto se podrá llegar a fomentar relaciones muy productivas para la compañía.

Por lo expuesto anteriormente en la presentación del informe me permito recomendar a la Alta Gerencia la creación del departamento de Ventas, y atención en general al Cliente, con la creación de este departamento la empresa fortalecería conjuntamente con el departamento de Contabilidad, lo que permitirá mantener la imagen de la compañía.

Por último, pero uno de los puntos más importantes, es el agradecimiento que quiero expresar a los Accionistas, Gerente General y/o Representante Legal de Inmobiliaria Rec, Inmorecsa S. A., por su constante labor y dirección en las decisiones de la empresa.

Al equipo humano de Inmobiliaria Rec, Inmorecsa S. A., en el cual se ve su mayor compromiso y esfuerzo, para seguir adelante, aún en momentos difíciles, siempre optimistas y dedicados, quiero agradecerles su apoyo invaluable con el cual nuestra empresa es y será mañana.

Atentamente,


Xavier Patricio Cuesta Luna
COMISARIO
CPA No. Matricula 27614