

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

Asunto: INFORME DE COMISARIO EJERCICIO 2006

De mis consideraciones:

Yo, Xavier Patricio Cuesta Luna, en mi calidad de comisario titular de la Compañía Inmobiliaría Rec, Inmorecsa S. A., dando cumplimiento a la responsabilidad otorgada por la Junta General de Accionistas y según lo dispuesto en el artículo duodécimo de los Estatutos de la empresa y según artículo 231 de la Ley Compañías tengo bien presentar mi informe correspondiente al ejercicio fiscal y económico de año 2006:

1. Se ha solicitado la información de la compañía a la Señorita CPA Maria Fernanda Paredes, así como al Sr. Ramiro Crespo Gerente General y Representante Legal de Inmobiliaría Rec, Inmorecsa S. A., según artículo 279, numeral segundo de la Ley Compañías.
2. Se ha procedido a revisar el Balance de Comprobación, declaraciones del Impuesto al Valor Agregado, de las Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta, la declaración del Impuesto a la Renta, libros y papeles de la compañía, para dar el cumplimiento a lo establecido en el artículo 279, numeral tercero de la Ley Compañías.
3. Se ha procedido a revisar los sustentos contables que justifican el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias de la compañía, según artículo 279, numeral cuarto de la Ley Compañías.

De la documentación entregada, es mi obligación manifestar lo siguiente:

1. Las decisiones y lo efectuado por el Administrador y Representante Legal de Inmobiliaría Rec, Inmorecsa S. A., se apeguen a lo establecido en el artículo décimo cuarto de los estatutos de la compañía.
2. No existe disposición de la Junta General de Accionistas para solicitar garantías a la Administración, por lo que el Sr. Ramiro Crespo no esta sujeto a revisión de las mencionadas garantías según lo dispuesto en el artículo 279, numeral uno de la Ley Compañías.

3. Los sustentos, papeles, declaraciones, libros de contabilidad, Balance de Comprobación, Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias de la compañía, están elaborados y presentados según las **Normas Ecuatorianas de Contabilidad**, publicadas en el Registro Oficial No. 291 de 5 de octubre de 1999, y en el Registro Oficial – edición especial No. 4 del 18 de Septiembre del 2002.
4. Se ha comprobado el libro de Accionistas en base de actas y bien suscritas en escritura publica y en la Superintendencia de Compañías.

Del análisis efectuado al Balance de Comprobación., Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias, se ha determinado los siguientes resultados:

Considero que mi examen me ha proporcionado una base adecuada para realizar comentarios y conclusiones.

Pude verificar el cumplimiento de las obligaciones que mantiene la compañía como sujeto de impuesto y con las instituciones legales, así mismo se evidencio que se encuentran al día con los impuestos, pese a estar declarando en cero en su integridad tanto el Impuesto al Valor Agregado (IVA), formulario 104; y las declaraciones de Impuesto a la Renta (formulario 103).

De esta revisión puedo evidenciar para mi criterio la perdida de tiempo y de recurso, por lo que sugiero que la parte Contable aprovechando de las bondades tecnológicas saque la clave del SRI y se realice las declaraciones vía Internet.

Se aplico pruebas de procedimientos y control interno a la fecha de nuestro análisis para satisfacer de su confiabilidad y dando cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 279 de la Ley de Compañías.

En nuestra opinión, los estados financieros antes referidos, presenta la situación real en todos los aspectos significativos la situación de “Inmobiliaría Rec, Inmorecsa S. A.,” al 31 de diciembre del 2006, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador y se ha dado cumplimiento a disposiciones tributarias a las que se encuentra sujeta la Compañía.

OTROS

Sobre la base del análisis realizado del sistema de control interno, documentos que constituye los expedientes de la sociedad y otros documentos que sustentan las actividades financieras se establece que:

Al evaluar el Control Interno se consideró que sus procedimientos son adecuados, dentro de las circunstancias de operación que se encuentran la empresa.

El de Actas de junta de Accionistas así como los soportes de registros contables, libros de contabilidad, etc., estos son conservados, acogiéndose a las disposiciones legales pertinentes.

Para la ejecución de este trabajo la Administración de la Compañía prestó toda la colaboración, la misma que facilitó mi labor.

NOTA 1.- POLÍTICAS Y PRCATICAS CONTABLES

La Compañía mantiene las siguientes políticas contables que están de acuerdo en sus aspectos más importantes, con los principios de contabilidad de general aceptación y las normas emitidas por la Superintendencia de Compañías.

NOTA 2.- PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de “Inmobiliaría Rec, Inmorecsa S. A.”, corresponden a las operaciones financieras que se efectuaron entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2006.

Los Estados Financieros se prepararon en base de la documentación y soportes históricos en las fechas en que ocurren las transacciones.

NOTA 3.- RAZONES FINANCIERAS

Tomando en relación al año anterior correspondiente al ejercicio del 2005 la empresa “Inmobiliaría Rec, Inmorecsa S. A.” cierra sus libros con una utilidad del ejercicio, mejor que el año pasado, resultado para este ejercicio en el análisis.

Por parte de los Activos Corrientes la empresa tiene un crecimiento del 72%, este crecimiento no se produce por las actividades normales de la empresa, mas bien es por prestamos otorgados que realizan la empresa relacionada, Gerente y la misma empresa accionista única mayoritaria.

Año 2005 4.575,79
Año 2006 7.869,70

Forma parte de este Activo Corriente un valor de US \$ 89.03 que según comentario de su Administrador Financiero es crédito tributario de impuesto a la Renta y reitero mi recomendación, que sería más viable el reclamarlo, puesto que transcurrido tres años este valor no sería objeto de reclamo y dicho valor formaría parte de un gasto no deducible.

En relación al examen producido en el año 2005 se producen variaciones lo que respecta a los Activos a Largo Plazo se mantiene la mayoría de número de acciones y su registro contable se mantiene los valores financieros, a continuación detallo:

	2005	2006
Banco Internacional	\$ 9.135,07	\$ 9.135,07
Tanasa	\$ 1.357,72	\$ 0,00
Unibanco	\$ 825,51	\$ 825,51
Cervecería Nacional	\$ 145,07	\$ 6,59
La Internacional	\$ 31,77	\$ 31,77
Banco del Pichincha	\$ 22,69	\$ 22,69
Inmobiliaria del Pacífico	\$ 11,60	\$ 11,60
Supertex	\$ 2,13	\$ 2,13

El 27 de Marzo del 2006 se produce la venta de las acciones de Tanasa en su totalidad, así mismo el 5 de diciembre del 2006 se venden parte de las acciones de la Cervecería Nacional; dichas ventas están bien sustentadas y debidamente registrada en libros contables de la empresa "Inmobiliaría Rec, Inmorecsa S. A."

Incrementando el Total de Activos en relación al ejercicio del 2005 en un 11%, manteniéndose en el mismo porcentaje de incremento por año.

No evidencia la creación de pasivos puesto el mismo hecho de su inactividad operacional no se presenta tal cuenta de balance.

NOTA 4.- POR PARTE DE LOS COSTOS Y GASTOS:

Como anteriormente se analizo que la empresa no pose Costos y Gastos Operacionales, y que más bien son Gastos No Administrativos y que son cubiertos mas por la obligación Administrativa y por la responsabilidad con estas entidades que son el Municipio, la Cámara de Comercio, etc.

Se evidencia un elevado incremento de este tipo de gastos, se evidencia que son de la acumulación de años anteriores que no son cancelados oportunamente, por lo que sugiero que sean provisionados en el año que corresponden y se cree una cuenta por pagar, las multas e intereses que estas deudas generen se contabilice en el año que la empresa pueda cumplir con dichas obligaciones por parte de la empresa Inmobiliaría Rec, Inmorecsa S. A.

NOTA 5.- EN REFERENTE A PATRIMONIO:

Se mantiene con el valor del capital original, pese a la irregularidad del resultado económico anual que la entidad ha tenido que afrontar.

CONCLUSIONES:

El movimiento contable de la empresa Inmobiliaría Rec, Inmorecsa S. A., se encuentra debidamente sustentada por documentos contables y bajo todo por los principios éticos del profesional que lo representa y lo dirige, pegados a la ley de los principios de contabilidad, dichos documentos reflejan su real posición económica y financiera.

La Administración ha actuado según lo dispuesto por los estatutos de la compañía y lo dispuesto por la Ley de Compañías y rigiéndose en la moral y ética del Servicio de Rentas Internas.

RECOMENDACIONES.- No está por demás volverles a recomendar a la parte Administrativa, que trate de darle funcionamiento operacional, y que la entidad pueda crecer puesto como anteriormente se les dio una observación que el mercado de la Inmobiliaria en nuestro país esta en crecimiento poblacional.

En base a los análisis realizados, puedo decir, que la compañía ha sabido mantenerse activa pese a los años transcurridos, pero bien esto ya es cuestión de sus administrativos el mantenerle la empresa en el tamaño que se encuentra actualmente.

Es todo cuanto puedo informar a la Junta General que me ha dado la oportunidad de servirla, por lo que me anticipo en agradecerles por la confianza dispensada.

Atentamente,



Xavier Patricio Cuesta Luna
COMISARIO
CPA No. Matricula 27614