

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A. EN LIQUIDACION
INFORME DE COMISARIO
Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2012

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A EN LIQUIDACION

CONTENIDO:

Página	
1 - 3	OPINIÓN
	ESTADOS FINANCIEROS:
4	Anexo 1 – Estados de Situación Financiera
5	Anexo 2 - Estados de Resultados Integrales
6	Anexo 3 – Estados de Evolución del Patrimonio
7 - 8	Anexo 4 – Estados de Flujo de Efectivo

INFORME DE COMISARIO

A los señores accionistas de:
INMOBILIARIA AS DOMUS C.A. EN LIQUIDACION

En mi calidad de comisario suplente y de conformidad a lo que dispone de la Ley de Compañías y su reglamento expedido con la resolución 92-14-3-0014 publicado en el registro oficial No 44 del 13 de octubre de 1992 pongo a consideración de los accionistas de INMOBILIARIA AS DOMUS C.A. EN LIQUIDACION el INFORME DE COMISARIO al 31 de diciembre del 2012, mi trabajo fue efectuado en base de los procedimientos de revisión que he llevado a efecto para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 321 de la Ley de Compañías. Mi revisión se basó en los estados financieros (balance general y estado de resultados) proporcionados por la Administración de la Compañía, los cuales son de responsabilidad de la Compañía, siendo mi responsabilidad la de emitir una opinión en base a mi revisión.

En razón de lo mencionado expongo lo siguiente:

Los señores administradores de la compañía han dado cumplimiento a lo estipulado en las leyes vigentes, con apego a los estatutos y reglamentos internos de la Compañía, y las resoluciones acordadas por la Junta General de Accionistas.

De la revisión efectuada a los documentos debió indicar que los libros principales de la compañía, Actas de Juntas Generales de Accionistas, el Libro de Acciones y Accionistas se mantienen actualizados y debidamente custodiados. Igualmente puedo indicar que las cifras presentadas en los estados financieros mantienen correspondencia con el libro, mayor y auxiliares de la contabilidad, las transacciones han sido registradas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIFF (Normas Ecuatorianas de Contabilidad (N.E.C) al 31 de diciembre del 2011), las cuales han sido establecidas o autorizadas por la Superintendencia del Compañías del Ecuador.

La compañía mantiene un adecuado control interno para lo cual se han implementado formularios y documentos que son utilizados con regularidad por las personas involucradas en su elaboración, revisión y aprobación. Además el control interno ha sido revisado por los auditores externos de la compañía.

La conservación y custodia de los bienes de la Compañía son satisfactorios; así como también, la correspondencia y los comprobantes de respaldo de lo registrado en las cuentas, se mantiene y se archivan adecuadamente.

Efectuando el análisis del balance general y el estado de resultados y aplicando los índices financieros muestran los siguientes resultados:

El índice de liquidez en el año 2012 fue de 54,12 veces disminuyó con relación al año 2011 que fue de 104,31 veces, situación que se origina por el incremento del pasivo corriente, debido al registro de varias obligaciones por servicios que se recibieron al final del año 2012.

El índice de endeudamiento de la compañía en el año 2012 fue de 674,33 (2.261,87 en el año 2011) lo cual indica que los activos totales de la compañía pueden responder a los pasivos totales en 674,33 veces. Este índice muestra una disminución con respecto al año anterior lo cual demuestra que la compañía en el año 2012 ha reconocido ciertas obligaciones en especial al final del año.

Con relación al estado de resultados debo indicar que los ingresos por arriendos se mantuvieron con relación al año 2011, en tanto que los ingresos por dividendos en el año 2012 fueron superiores en US\$ 247.870,88 con relación al año 2011, en tanto que los gastos de administración fueron superiores en US\$ 34.470,82, el incremento se origina por el aumento de gastos por honorarios a profesionales e impuestos prediales.

Al 31 de diciembre de 2012 la compañía ha cumplido con sus obligaciones con el servicio de rentas SRL, tanto como agente de retención como de precepción.

En mi opinión en base a los procedimientos aplicados para este tipo de informes y sobre la documentación expuesta por parte de la administración de la compañía considero que los estados financieros de INMOBILIARIA AS DOMUS C.A. EN LIQUIDACION correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2012, presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia, y por tanto merecen su aprobación, y pueden servir de base para el inicio del siguiente ejercicio económico.

ASPECTOS RELEVANTES

Sin modificar mi opinión informo que:

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación a finales del año 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- Los cuatro estados financieros de presentación obligatoria serán: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Evolución del Patrimonio, y; Estado de Flujos de Efectivo (Método Directo)

Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

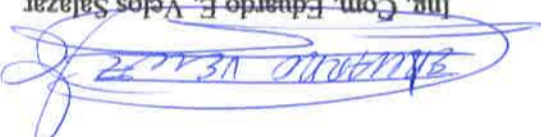
Liquidación y reactivación de la compañía

Por decisión de la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de diciembre del 2011 resolvió la disolución voluntaria y anticipada de la compañía y su correspondiente liquidación a la vez que se designo liquidador al Dr. Luis Ponce Palacios. Con este antecedente en febrero 2 del 2012 se firma el contrato de servicios profesionales con el Dr. Luis Ponce Palacios a fin de que actúe como liquidador de la compañía y preste su patrocinio para la realización de los trámites previos a la disolución de la compañía.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 7 de diciembre del 2012 por unanimidad se decide reactivar la compañía, la misma que ha sido disuelta mediante escritura pública del 27 de febrero del 2012, para lo cual se autoriza al gerente general de la compañía que efectúe los escritos y acciones que fueren necesarios ante la Superintendencia de Compañías para completar el trámite de reactivación.

Quito, abril 24 del 2013

Atentamente,


Ing. Com. Eduardo E. Velos Salazar
COMISARIO

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A. EN LIQUIDACION

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2012 y 2011
(Expresados en dólares americanos)

ACTIVOS		2012	2011
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo		362,565.01	63,674.64
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		38,896.21	101,209.41
Activos por impuestos corrientes y otros anticipados		6,285.08	5,265.54
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		407,746.30	170,149.59
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, planta y equipo		300,042.48	318,695.35
Inversiones en acciones		43,725,29.08	4,448,514.26
Otros activos		4,672,571.56	4,767,849.82
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		5,000,317.06	4,937,999.43
TOTAL DEL ACTIVO		5,408,063.36	5,108,149.02
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Obbligaciones con empleados e impuestos corrientes		663.23	561.13
Otras cuentas por pagar		6,870.67	1,070.02
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		7,533.90	1,631.15
TOTAL DEL PASIVO		7,533.90	1,631.15
PATRIMONIO NETO			
Capital social		2,000.00	2,000.00
Reservas		3,154,817.32	3,123,639.57
Resultados acumulados por adopción de la NIIF		250,393.13	250,393.13
Resultados total integral		1,248,558.01	0.00
SUMA EL PATRIMONIO NETO		5,072,783.96	3,687,810.25
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		5,000,317.06	3,689,441.40

Diciembre 31,

Dr. Luis R. Ponce Palacios
LIQUIDADOR PRINCIPAL

St. Jaime Meza
CONTADOR

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A. EN LIQUIDACION

ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011
(Expresados en dólares americanos)

Al 31 de diciembre de,		
2012	2011	
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Dividendos recibidos	579,116.69	331,245.81
Alquiler de edificios	11,568.00	11,568.00
Otros ventas	0.00	446.43
TOTAL INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	590,684.69	343,260.24
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de administración	24,315.92	37,632.96
Gastos operacionales	51,381.70	3,593.84
	(75,697.62)	(41,226.80)
UTILIDAD (PERDIDA) OPERACIONAL	514,987.07	302,033.44
OTROS INGRESOS		
	20.11	33,260.80
OTROS EGRESOS	(50.38)	(3,509.90)
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES IMPUESTOS	514,956.80	331,784.34
PROVISIONES FINALES		
Participación de empleados y trabajadores	0.00	0.00
Impuesto a la renta	21,956.12	20,006.79
	(21,956.12)	(20,006.79)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	(75,985.18)	0.00
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	417,015.50	311,777.55

Dr. Luis R. Ponce Palacios.
LIQUIDADOR PRINCIPAL

Sr. Jaime Meza
CONTADOR

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A. EN LIQUIDACION

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(Expresados en dólares americanos)

	Capital Social	Legal	Facultativa	Reservas de Capital	por dividendo accion	Resultados Acumulados Adopcion NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total del Patrimonio
Enero 1, 2011	2.000,00	44.758,32	57.975,54	26.226,57	2.984.459,56		250.393,13	102.195,82	3.408.008,94
Transferencias									
Pago de dividendos		10.219,58					91.976,24	(102.195,82)	0,00
Resultado del ejercicio 2011							(91.976,24)	0,00	(91.976,24)
Diciembre 31, 2011 - NEC	2.000,00	54.977,90	57.975,54	26.226,57	2.984.459,56	0,00	250.393,13	311.777,55	3.687.810,25
Ajuste inversiones en acciones						996.232,45			996.232,45
Reavaluo de activos fijos						252.325,56			252.325,56
Enero 1, 2012 - NIIF	2.000,00	54.977,90	57.975,54	26.226,57	2.984.459,56	1.248.558,01	250.393,13	311.777,55	4.936.368,26
Transferencias									
Pago de dividendos		31.177,75					280.599,79	(311.777,55)	(0,01)
Resultado del ejercicio 2012							(280.599,79)	0,00	(280.599,79)
Diciembre 31, 2012 - NIIF	2.000,00	86.155,65	57.975,54	26.226,57	2.984.459,56	1.248.558,01	250.393,13	417.015,50	5.072.783,96

Dr. Luis R. Ponce Palacios
LIQUIDADOR PRINCIPAL

Sr. Jaime Meza
CONTADOR

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A. EN LIQUIDACION

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011
 (Expresados en dólares americanos)

	2012	2011
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido por dividendos y arrendos	590.704,80	376.521,04
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(4.890,74)	(1.419,46)
Pagos anticipados	0,00	(3.609,84)
Gastos pagados en efectivo	(69.886,06)	(54.046,82)
Cuentas por cobrar	56.028,12	(11.499,61)
Cuentas y documentos por pagar	7.534,05	
Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	579.490,17	305.945,31
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activos fijos - neto	0,00	(66.388,78)
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	0,00	(66.388,78)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pago de dividendos	(280.599,80)	(183.538,18)
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(280.599,80)	(183.538,18)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	298.890,37	56.018,35
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	63.674,64	7.656,29
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	362.565,01	63.674,64

Jaime Meza
 Sr. Jaime Meza
 CONTADOR

Dr. Luis R. Ponce Palacios
 LIQUIDADOR PRINCIPAL

INMOBILIARIA AS DOMUS C.A. EN LIQUIDACION

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION)
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011
(Expresados en dolares americanos)**

	2012	2011
	Diciembre 31,	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Resultado Integral del ejercicio	417,015,50	311,777,55
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operaci3n		
Depreciaciones	18,652,87	6,976,20
Amortizaci3n de seguros	640,21	3,720,47
Provisi3n varios gastos	3,634,24	0,00
Ajuste inversiones	75,983,18	
Cambios en activos y pasivos operativos		
(Aumento) disminuci3n de cuentas por cobrar	56,028,12	(11,499,61)
(Aumento) disminuci3n de varios acreedores	7,534,05	(1,419,46)
(Aumento) disminuci3n de inventarios y pagos anticipados	0,00	(3,609,84)
EFFECTIVO NETO PROVISITO DE ACTIVIDADES DE OPERACION	579,490,17	305,945,31

Dr. Jaime Meza
CONTADOR

Dr. Luis R. Ponce Palacios.
LIQUIDADOR PRINCIPAL