

Quito Marzo 25, 2013

## **INFORME DE COMISARIO**

A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA INALDA S.A

Presento a la Junta General de Accionistas, el informe y análisis sobre los estados financieros cortados al 31 de Diciembre de 2012, que como Comisario de la Empresa y de conformidad a la Ley, me corresponde realizar.

Este informe presento en cumplimiento de la Ley y de la Resolución de la Superintendencia de Compañías Número 92-1-4-3-014, publicada en el Registro Oficial Num. 44 del 13 de octubre de 1992.

1. Los administradores han cumplido con las normas legales y estatutarias, así como son las resoluciones de la Junta General de Accionistas.
2. En cuanto a los sistemas de control interno, debo indicar que se verifican permanentemente los ingresos y los egresos que obtiene la compañía, control de caja, bancos, chequeras.
3. Las cifras presentadas en los estados financieros relativos al ejercicio económico 2012, corresponden a las registradas en los libros de contabilidad, estos son confiables, y han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.
4. En el desempeño de mis funciones he dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 279 de la Ley de Compañías Codificada (R.O.Num. 312,5 de noviembre de 1999), debiendo advertir lo siguiente:
  - a) No existen requisitos de presentación de garantías de los administradores de la compañía.
  - b) He revisado el balance y la cuenta pérdidas y ganancias, así como los balances de comprobación mensual.
  - c) No ha habido necesidad de convocar a Junta Extraordinaria de Accionistas
  - d) No ha habido lugar para la aplicación de la norma sexta del Art. 279 de la Ley de Compañías Codificada.
  - e) No ha habido razón para vigilar las operaciones de la compañía.
  - f) No ha habido razón para proponer o solicitar la remoción de los administradores; y tampoco he conocido sobre ninguna denuncia sobre la administración.

A continuación me permito hacer un análisis del Estado de Situación Financiera del período

## ACTIVO

El activo se compone de los siguientes grandes grupos:

1.- Activo Circulante: está compuesto por:

a.- El saldo de efectivo en Caja Bancos por: \$. 179.814,86

b.- Activo Exigible: son cuentas y documentos por cobrar: por \$. 924.405,59: de éste los valores más altos son: anticipos compra casas por \$. 763.448,87, préstamo Promocronos por \$. 100.120,53 y créditos tributarios por \$. 60.458,16 que se aplicarán al pago del impuesto a la renta del presente año.

c.- Activo Realizable: por \$. 1.977.337,32: se refiere al inventario de lotes terminados listos para la venta y de obras en proceso.

d.- Otros Activos Corrientes: suman: \$. 3.635,51 que es el saldo no amortizado de seguros pagados por anticipado.

La suma del activo circulante asciende a \$. 3.085.193,28 que significa el 98% del activo total; en el 2011 fue del 89%.

2.- Activo Fijo Depreciable: respecto a este rubro debo indicar que consta de numerosas y diversas inversiones fijas necesarias para la operación de la empresa con un valor histórico total de \$. 151.756,77; la depreciación de los activos fijos alcanza a la fecha \$. 88.236,81 que es el 58% del valor histórico.

El activo no corriente es de \$: 63.519,96 que representa el 2% del activo total; en el 2011 fue del 11%

3.- Otros Activos No Corrientes: este rubro se refiere a fondo de garantías depositadas en el municipio para la realización de las obras y asciende a \$. 2.860,00.

La suma total del activo es de \$. 3.151.573,24 en el 2011 fue de \$. 4.336.489,00

## PASIVOS

### PASIVO CORRIENTE

Este grupo del balance comprende los siguientes valores clasificados por orden de importancia: Provisión obras construcción \$. 321.516,02; Clientes por devolver

depósitos \$. 12.563,63; otros que se refieren principalmente a gastos por pagar pendientes al 31 - 12 - 2012 por \$.21.564,51

El total del pasivo corriente asciende a la suma de \$. 355.644,16 que significa el 14% del pasivo total; en el 2011 fue del 70%

#### PASIVO NO CORRIENTE

Por \$. 2.261.444,66: representa pasivos diferidos que se realizarán en el mediano plazo, tales como: ingresos de cuotas por realizar y pagos por adelantado; además se ha registrado la provisión por Jubilación Patronal por \$. 1.890,00 en cumplimiento a las disposiciones de las NIIF.

Este pasivo es el 86% del pasivo total; en el 2011 fue del 30%

El Pasivo total asciende a la suma de: \$. 2.617.088,82; en el 2011 fue de \$.3.932.588,00

#### PATRIMONIO

Está constituido por:

- 1.- El capital social que es de \$. 25.000,00.
- 2.- Reservas Legal por \$. 20.011,80
- 3.- Resultados de ejercicios anteriores: son utilidades acumuladas por \$. 73.708,24
- 4.- Aportes para Futuras Capitalizaciones por: \$. 56,61
- 5.- Resultados Acumulados Adopción por Primera Vez NIIF: es un crédito por \$. 194.395,22
- 6.- Resultados año 2012 arrojan una utilidad total de: \$. 221.312,55: es el efecto positivo de las operaciones realizadas por la administración en el período 2012; en el 2011 la utilidad fue de \$. 268.734,00

El Patrimonio de la empresa es de \$. 534.484,42; en el 2011 fue de \$. 403.901,00

**BREVE ANALISIS DEL ESTADO DE  
PÉRDIDAS Y GANANCIAS**

Por cada \$ 100,00 de ventas	2012	2011
El costo de ventas es:	61.00	60.00
La utilidad bruta es:	39.00	40.00
Los gastos de administración son:	30.00	4.00
Los gastos de venta son:	2.00	31.00
Balance de egresos e ingresos no Operacionales (positivo)	<u>6.00</u>	<u>9.00</u>
<b>La utilidad total es:</b>	<b>13.00</b>	<b>14.00</b>

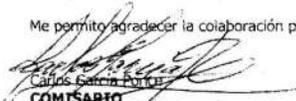
**BREVE ANALISIS FINANCIERO**

1.- Índice de liquidez: 8.67: significa que por cada dólar que debe la empresa a corto plazo cuenta con USD 8.67 de Activos a corto plazo: en el 2011 fue de 1.40

2.- Los socios son propietarios del 17% de los activos: en el 2011 fue de 9%

Del análisis realizado se desprende una situación financiera importante y una rentabilidad relevante, conseguidas en el presente periodo.

Me permito agradecer la colaboración prestada para el cumplimiento de mis funciones.

  
Carlos García Ponce  
COMISARIO

