

Quito marzo 01, 2014

**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 2013, 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 con 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 2013, 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: \$. 20.516,67

**b.- Inversiones:** por \$.395.514,66; corresponde a valores invertidos para obtener rentabilidad de los excesos de liquidez.

**c.- Activo Exigible:** son cuentas y documentos por cobrar: por \$. 847.622,09; de éste los valores más altos son: anticipos compra casas por \$. 793.448,87, y créditos tributarios por \$. 53.136,89 que se aplicarán al pago del impuesto a la renta del presente año.

**c.- Activo Realizable:** por \$. 1.022.121,29; se refiere al inventario de lotes terminados listos para la venta y de obras en proceso.

**d.- Otros Activos Corrientes:** suman: \$. 3.309,33 que es el saldo no amortizado de seguros pagados por anticipado.

La suma del activo circulante asciende a \$. 2.289.084,04 que significa el 97% del activo total; en el 2012 fue del 98%.

**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 \$. 174.034,38; la depreciación de los activos fijos alcanza a la fecha \$. 105.662,67 que es el 61% del valor histórico.

El activo no corriente es de \$: 68.371,71 que representa el 3% del activo total; en el 2012 fue del 2%

**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 \$. 2.360.315,75 en el 2012 fue de \$. 3.151.573,24

## **PASIVOS**

### **PASIVO CORRIENTE**

Este grupo del balance comprende los siguientes valores clasificados por orden de importancia: Ingresos de cuotas entregadas para la compra de los inmuebles construidos por la empresa: \$. 707.405,12; Provisión obras construcción \$. 298.880,90; otros que se refieren principalmente a gastos por pagar pendientes al 31 – 12 – 2013, Impuesto a la Renta por pagar y 15% Participación trabajadores, por \$. 86.951,90

El total del pasivo corriente asciende a la suma de \$. 1.091.347,92 que significa el 62% del pasivo total; en el 2012 fue del 14%. Como se ve hay un incremento de tres veces en relación al pasivo corriente del periodo anterior.

#### **PASIVO NO CORRIENTE**

Por \$. 671.695,90; 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 38% del pasivo total; en el 2012 fue del 86%. El dato anterior nos indica que este rubro del pasivo se ha reducido en alrededor de 3.3 veces en relación al pasivo no corriente del año anterior.

El Pasivo total asciende a la suma de: \$. 1.763.043,82; en el 2012 fue de \$.2.617.088,82

#### **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 \$. 216.000,70
- 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 2013 arrojan una utilidad neta de: \$. 141.807,59; es el efecto positivo de las operaciones realizadas por la administración en el periodo 2013; en el 2012 la utilidad fue de \$. 142.292,46

El Patrimonio de la empresa es de \$. 597.271,92; en el 2012 fue de \$. 534.484,42

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

Por cada \$, 100,00 de ventas	2013	2012
El costo de ventas es:	66.00	61.00
La utilidad bruta es:	34.00	39.00
Los gastos de administración son:	25.00	30.00
Los gastos de venta son:	4.00	2.00
Balance de egresos e ingresos no Operacionales (positivo)	9.00	6.00
<b>La utilidad total es:</b>	<b>14.00</b>	<b>14.00</b>

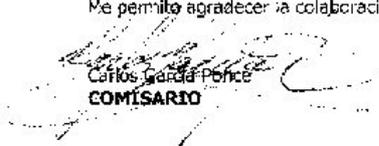
#### BREVE ANALISIS FINANCIERO

1.- Índice de liquidez: 2.10; significa que por cada dólar que debe la empresa a corto plazo cuenta con USD 2.10 de Activos a corto plazo; en el 2012 fue de 8.67

2.- Los socios son propietarios del 25% de los activos; en el 2012 fue del 17%

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