Quito marzo 04, 2015

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 2014, 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 2014, 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: $. 206.036,00

b.- Inversiones: por $.281.854,00: corresponde a valores invertidos a corto plazo para obtener réditos sobre el exceso de liquidez.

c.- Activo Exigible: son cuentas y documentos por cobrar**: 1.-** por $. 262.612,00 corresponde a un crédito concedido a la compañía relacionada Promocronos S.A; **2.-** Anticipo proveedores: $. 58,00; **3.-** Activo por impuestos corrientes: $. 33.342,00: son créditos tributarios aplicables al Impuesto a la Renta del año 2014.

d.- Activo Realizable: comprende los inventarios de lotes terminados y obras en proceso por un valor de $. 404.764,00

e.- Otros Activos Corrientes: suman: $. 2.595,00 que es el saldo no amortizado de seguros pagados por anticipado, más saldo de cuentas por liquidar $. 109.797,00

La suma del activo circulante asciende a $. 1.301.059,00 que significa el 71% del activo total; en el 2013 fue del 97%.

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 $. 148.584,00; la depreciación de los activos fijos alcanza a la fecha $. 103.710,00 que es el 70% del valor histórico.

3.- Otros activos: Se refiere a fondos de garantía en el Municipio y a la participación de Inalda en la compañía Promocromos por la cantidad de $. 328.860,00.

4.- Activo Largo Plazo: por $. 160.353,00: son valores invertidos a largo plazo con el mismo objeto de obtener réditos sobre el exceso de liquidez.

El activo no corriente es de $: 534.087,00 que representa el 29% del activo total; en el 2013 fue del 3%

La suma total del activo es de $. 1.835.145,00 en el 2013 fue de $. 2.360.315,75

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: $. 769.899,00; Provisión obras construcción $. 187.505,00; otros que se refieren principalmente a gastos por pagar pendientes al 31 – 12 – 2014, Impuesto a la Renta por pagar y 15% Participación trabajadores, por $. 103.462,00; Pasivo por impuestos diferidos por $. 4.239,00.

El total del pasivo corriente asciende a la suma de $. 1.065.105,00 que significa el 100% del pasivo total; en el 2013 fue del 62%. En el presente periodo la empresa no tiene pasivos a largo plazo.

PATRIMONIO

Está constituido por:

1.- El capital social que es de $. 25.000,00.

2.- Reservas Legal por $. 20.011,80

3.- Aportes para Futuras Capitalizaciones por: $. 56,61

4.- Reserva Facultativa por $. 519.015,00 son utilidades acumuladas de años anteriores.

5.- Resultados Acumulados Adopción por Primera Vez NIIF: es un crédito por $. 30.172,83

6.- Resultados año 2014 arrojan una utilidad neta de: $. 175.784,00: es el efecto positivo de las operaciones realizadas por la administración en el período 2014; en el 2013 la utilidad fue de $. 141.606,00

El Patrimonio de la empresa es de $. 770.040,00; en el 2013 fue de $. 597.070,00

BREVE ANALISIS DEL ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Por cada $. 100,00 de ventas	**2014**	**2013**
El costo de ventas es:	65.00	66.00
La utilidad bruta es:	35.00	34.00
Los gastos de administración son:	44.00	25.00
Los gastos de venta son:	3.00	4.00
Balance de egresos e ingresos no Operacionales (positivo)	44.00	9.00
La utilidad total es:	**32.00**	**14.00**

BREVE ANALISIS FINANCIERO

1.- Índice de liquidez: 1.22: significa que por cada dólar que debe la empresa a corto plazo cuenta con USD 1.22 de Activos a corto plazo: en el 2013 fue de 2.10

2.- Los socios son propietarios del 42% de los activos: en el 2013 fue del 25%

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