46532

INFORME DEL COMISARIO

Quito, 25 de Marzo del 2009

A los Señores Accionistas y Junta de Directores de
INMOBILIARIA INALDA S.A.

En cumplimiento de las disposiciones legales en relación con nuestras funciones de Comisarios de **INMOBILIARIA INALDA S.A.**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2008, presentamos a continuación el siguiente informe:

1. Hemos revisado el Balance General de **INMOBILIARIA INALDA S.A.**, al 31 de diciembre del 2008, y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra revisión.

   En base a nuestra revisión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA INALDA S.A.**, al 31 de diciembre del 2008, y los resultados de sus operaciones y su flujo de efectivo por el año terminado a esa fecha de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

   Hemos realizado revisiones que se han juzgado pertinentes a los libros y registros contables, se han examinado las cuentas de la Compañía en atención a su significación dentro de los respectivos grupos de Activos y Pasivos, y se han comprobado la veracidad de sus saldos y sus respaldos; encontrándose que las mismas han sido manejadas bajo principios y normas de contabilidad de general aceptación en el Ecuador y dentro de un criterio uniforme con ejercicios anteriores presentando cifras y saldos razonablemente reales.

   Se han verificado de manera especial, el oportuno cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Empresa, las que se hallan cubiertas dentro del ejercicio.

2. La Compañía ha dado cumplimiento a normas legales, estatutarias y reglamentarias así como resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas; la colaboración prestada para el cumplimiento de nuestras funciones han sido en los mejores términos.

   Los libros de Actas, de Junta General de Accionistas, así como el libro de Acciones y libros de Contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establece las normas legales pertinentes.

3. En cumplimiento de nuestras funciones lo hemos realizado de acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías en su artículo 279.

4. El sistema de control interno de la Compañía provee una razonable seguridad en cuanto a la protección de activos como pérdida o disposición no autorizada y a la confiabilidad de los registros contables para la preparación de los estados financieros y la existencia de elementos para identificar los activos y definir sobre los mismos. El concepto de seguridad razonable, reconoce que el costo de un sistema de control contable no debería exceder el monto de los beneficios que se derivan del mismo y además reconoce que el costo de un sistema de control contable no debería exceder el monto de los beneficios que se derivan del mismo y además reconoce que la evaluación de estos factores necesariamente requiere estimaciones y juicios por parte de la Gerencia.

Atentamente,
Advance Consulting Group S.C.

Willian Pérez
COMISARIO

1. Base Legal

El Art. 279 de la Ley de Compañías y la resolución No. 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías establece el cumplimiento de los requisitos mínimos que deben contener los informes de Comisarios.

De acuerdo a los estatutos de la compañía en lo referente a la fiscalización, establece la obligatoriedad de contratar los servicios de un comisario, quien emitirá un informe sobre las operaciones de la compañía, la situación de activos y pasivos de la empresa, aspectos legales y societarios, que será presentado ante la Junta de Accionistas, para su conocimiento y aprobación.

La Junta General de Accionistas designa como comisario principal a la Compañía ADVANCE CONSULTING GROUP S.C.

2. Antecedentes

INMOBILIARIA INALDA S.A., se constituyo en la ciudad de Quito Ecuador el 13 de noviembre de 1989. Su actividad principal, es la compra venta, administración y arrendamiento de bienes raíces; planificación, promoción, administración y venta de proyectos inmobiliarios propios o de terceros, asesoría inmobiliaria agenciamiento y mandato inmobiliario, representación, importación, distribución de insumos para la constitución. Para el cumplimiento de sus fines, la Compañía podrá celebrar actos o contratos civiles, mercantiles o de otra naturaleza que estén permitidos por las leyes ecuatorianas y que corresponde al Giro de su negocio.

Con fecha 11 de abril de 1994, la Compañía procedió a realizar un aumento de capital y reforma de estatutos.

El 23 de noviembre del 2001, se realizó un aumento de capital y reforma de estatutos.

En agosto 21 del 2006, la Compañía, procedió a realizar la reforma de estatutos.

Con estos antecedentes, la Compañía se encuentra en capacidad de realizar todas las actividades mercantiles que estén dentro de la Ley Ecuatoriana y dentro del giro normal de su negocio.

3. Contenido

a. Control Interno

Como resultado de mi revisión, las transacciones registradas y los actos de los administradores, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias; así como las resoluciones de las Juntas de Accionistas.

Los libros de Juntas de Accionistas, libro de acciones y accionistas, han sido llevados y se conservan de conformidad con disposición legales.

Mi revisión de los estados financieros y de libros sociales de la compañía, me permiten indicar se conservan de conformidad con disposiciones legales.

Mi revisión de los estados financieros y libros sociales de la compañía, me permiten indicar los hechos mas relevantes en resumen son los siguientes:

Con fecha 21 de marzo del 2006, la junta autoriza a la presidenta de la compañía señora Elena Ponce Arias, para suscribir un contrato de compra venta de un predio denominado San Antonio de Uribe, lote uno, ubicado en la Parroquia Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha.

Además la Junta de Accionistas de la Compañía autoriza el presidente o gerente para que realicen un préstamo con cualquier Institución del Sistema del Sistema Financiero nacional o extranjero hasta por el monto de un millón de dólares de los Estados Unidos de América.

Con fecha 13 de abril del 2003, se suscribe un contrato de compraventa entre los señores Esteban Ignacio Ponce Palacios, Rosa María Saa Corriere en calidad de vendedores y la COMPAÑÍA INMOBILIARIA INALDA S.A., representada por la Señora Elena Ponce Palacios Presidenta de la Compañía, el objeto de la Compraventa es un predio denominado San Antonio de Uribe Lote uno, ubicado en la parroquia Machachi, Cantón Mejía, Provincia de Pichincha, con una superficie de tres cientos diez mil novecientos ochenta y un metros cuadrados (310.981,50 m2).

El precio del terreno se lo fija un USD 1.000.000 de dólares de los Estados Unidos de América, el cual se cancela mediante la entrega de un pagaré.

Con fecha 15 de abril del 2006, la señora Mariana Ponce de Acosta hasta ese momento Gerente de la Compañía, presenta su renuncia al cargo de gerente de la Compañía Inmobiliaria INALDA S.A.

El control interno es la base sobre la cual descansa la confiabilidad de un sistema contable, el grado de fortaleza determinará si existe una seguridad razonable de las operaciones reflejadas en los estados financieros. Una debilidad importante del control interno, representa un aspecto negativo dentro del sistema administrativo.

La Norma Ecuatorianas de Auditoría No 10 lo define: "Sistema de control interno significa todas las políticas y procedimientos adoptados por la administración de una entidad para ayudar a lograr el objetivo de la administración de asegurar, tanto como sea factible, la conducción ordenada y eficiente de su negocio, incluyendo adhesión a las políticas de administración, la salvaguarda de activos, la prevención y detección de fraude y error, la precisión e integridad de los registros contables , y la oportuna preparación de información financiera confiable.

En conclusión, mi evaluación del sistema de control interno me permite certificar que los procedimientos y controles implementados por la gerencia, protegen y salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados de la compañía.

b. Entorno Económico *

El año 2008 ha sido un año en general bueno para la economía ecuatoriana la misma que creció a tasas bastante aceptables en comparación con los dos últimos años y pese a reportar una fase de desaceleración, originada a raíz de la crisis financiera norteamericana, desde la segunda mitad de 2008. Las proyecciones del Banco Central del Ecuador (BCE) para el año 2009, prevén un impacto negativo de la crisis internacional sobre la economía del país estimando un crecimiento real del 3,2%.

El PIB nominal alcanzó los US$ 51.031 millones de dólares, con un crecimiento en términos reales del 5,3% respecto al año anterior. Este crecimiento se logró a pesar de las tasas de crecimiento negativas que ha mantenido el PIB real petrolero. Si bien, la empresa estatal Petroecuador aumentó su producción en 2,9 millones de barriles, las empresas privadas redujeron en 3,9 millones de barriles. El PIB no petrolero creció sin embargo a una tasa del 6,7%, superior a la del año anterior. Por ramas de actividad la explotación de minas y canteras sigue representando el mayor aporte al PIB, debido a la inclusión del petróleo en este sector. El mejor desempeño correspondió a la construcción y obras públicas, gracias a la fuerte inversión realizada por el gobierno en materia de reconstrucción vial y construcción de viviendas populares. También se han beneficiado los servicios de transporte y comunicaciones, ramas que han tenido un mejor cumplimiento en relación a años anteriores.

El suministro de electricidad y agua experimenta un aumento en su contribución al PIB desde 2007. La producción energética aumentó en 2008 gracias a las inversiones realizadas en las centrales existentes y la incorporación de nuevas centrales de generación en las empresas petroleras. A partir de 2007, con la incorporación al servicio de la central hidroeléctrica San Francisco, se evidencia un nuevo cambio en la estructura de generación eléctrica a favor de la producción hidroeléctrica logrando reducir las importaciones de energía desde Colombia en un 45% y la producción térmica turbo vapor en un 8%.

Respecto al PIB por el lado de la demanda, la formación bruta de capital fijo creció un 7,1% durante 2008, gracias a un incremento en la inversión en bienes de equipo e Infraestructuras.

El PIB per cápita, en términos corrientes, en el 2008, fue de US$ 3.927 dólares. Esto supone un incremento de casi un 18% respecto a 2007, un incremento superior al de los países desarrollados pero inferior a la media de América Latina.

Respecto al mercado de trabajo, las tasas de desempleo y de subocupación se han mantenido prácticamente constantes durante 2008 elevándose desde julio como consecuencia de los primeros efectos de la crisis internacional. La ciudad con menor desempleo y subempleo hasta septiembre de 2008 continuó siendo Cuenca, mientras que Guayaquil fue la que mayores índices tuvo por ese concepto. La composición de la población económicamente activa, muestra una tendencia decreciente en el sector formal y creciente en el sector informal.

*Fuente FES-ILDIS-FLACSO

Señores Accionistas, se presenta nuestra revisión a los Estados Financieros para su aprobación final y declaramos haber cumplido con la Resolución No. 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías.

Atentamente,
Advance Consulting Group S.C.

Willian Pérez
Comisario

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
13 ABR. 2009
OPERADOR 5
CAU