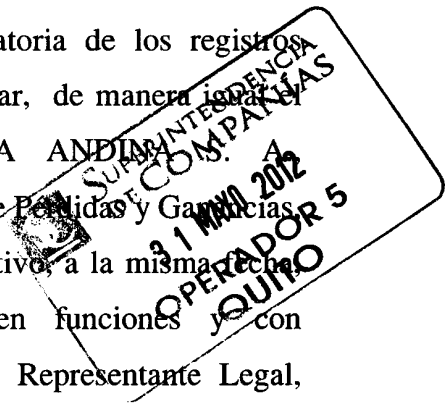


INFORME DE COMISARIO

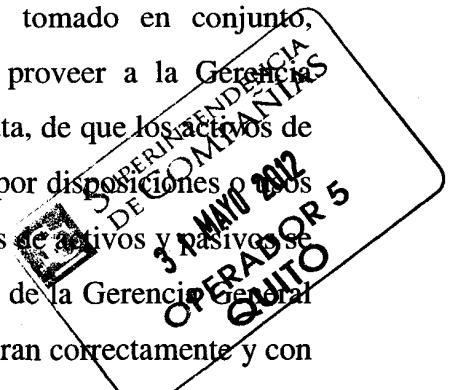
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA S. A., PRINANSA

Para dar cumplimiento a la nominación como Comisario Principal que me hiciera la Junta General de Accionistas, lo dispuesto en la Ley de Compañías y las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías como entidad oficial de control, respecto a las obligaciones de los comisarios y el derecho ilimitado de inspección que me asiste sin dependencia, presento mi informe y mi opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información financiera preparada para ustedes por la Administración de la Compañía, en relación al Ejercicio Económico por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011, para su consideración, análisis y aprobación.

He obtenido de la Administración de la Compañía, toda la información referente a las operaciones, transacciones y documentación sustentatoria de los registros contables que he considerado y juzgado necesario examinar, de manera igual al Balance General de PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA S. A., PRINANSA, al 31 de Diciembre del 2011 y los Estados de Pérdidas y Ganancias, Evolución Patrimonial de los Accionistas y Flujo de Efectivo, a la misma fecha debidamente autenticados por la Gerente General en funciones y con nombramiento inscrito en el Registro Mercantil como Representante Legal, Señora Arquitecta María José Coó Alvarez, y por la Contadora General, Señora Ivonne del Carmen Coronel García, con Registro Profesional No. 26.209 autorizado y emitido por el Colegio de Contadores Públicos de Pichincha.



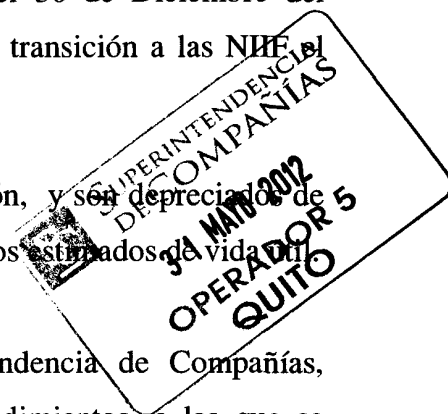
- La Compañía realiza sus actividades mercantiles estrictamente de acuerdo con su objeto social para el cual se constituyó.
- La Administración de la Compañía, ha dado cumplimiento a lo que disponen las normas legales vigentes en el país, el Estatuto Social, como también las resoluciones emanadas de la Junta General de Accionistas, en el año comprendido entre Enero 1 y Diciembre 31 del 2011.
- He verificado que la convocatoria a la Junta General de Accionistas se ha efectuado en concordancia con las normas societarias vigentes, de igual manera los expedientes de la Junta General y el Listado de Accionistas asistentes, se mantienen y llevan de acuerdo como lo dispone la Ley. El Libro de Acciones y Accionistas cumple con lo estipulado en la Ley de Compañías en vigencia.
- En cuanto al sistema de Control Interno Contable de PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA S. A., PRINANSA, tomado en conjunto, cumple con los objetivos del mismo, que son proveer a la Gerencia General de una seguridad razonable pero no absoluta, de que los activos de la Compañía están salvaguardados contra pérdidas por disposiciones o usos no autorizados, y de que las transacciones normales de activos y pasivo se evalúan y se ejecutan de acuerdo con aprobaciones de la Gerencia General o Funcionario Autorizado para el efecto, y se registran correctamente y con oportunidad para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.
- Las políticas contables de la Compañía, son las establecidas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que están relacionadas con la preparación y presentación de estados financieros y las establecidas y/o



autorizadas por la Superintendencia de Compañías, como organismo regulador y de control del Estado. Estas políticas en sus aspectos importantes, están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados. Para aquellos casos o situaciones que no estén normados por las NEC, la Federación Nacional de Contadores del Ecuador considera que deben seguirse las pautas establecidas en las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), como principios de contabilidad en Ecuador. Para el Ejercicio Económico Fiscal 2012, la Compañía presentara su información financiera conforme al Cronograma de Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, sujetándose a lo dispuesto en las Resoluciones No. 08.G.DSC.010 de 20 de Noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de Diciembre del mismo año, No.SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de Octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No.566 del 28 de Octubre del mismo año, en la que se dispuso qué tipo de empresas pueden aplicar la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES); y la No.SC.ICL.CPAIFRS.G.11.015 del 30 de Diciembre del 2011. La Compañía definió como su periodo de transición a las NIIF el año 2011.

Los Activos Fijos están registrados al costo de adquisición, y son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años estimados de vida útil.

En cuanto a las Reservas de Capital, la Superintendencia de Compañías, mediante resolución especial, dictó las normas y procedimientos, a las que se someterán las empresas que están bajo su control para la capitalización del saldo acreedor, y en todos los casos ésta decisión tendrá que ser aprobada previamente por la Junta General de Socios y/o Accionistas o de la entidad que haga su gestión en forma expresa.



Verificadas las cifras de las cuentas contables presentadas en los estados financieros, éstas guardan correspondencia con las asentadas en los Libros de Contabilidad de la Compañía.

He establecido que la custodia, la utilización y mantenimiento de los bienes de propiedad de la Compañía registrados en su Activo, son adecuados.

Al 31 de Diciembre del 2011, la Compañía PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA S. A., PRINANSA, de acuerdo a los resultados de su gestión anual, tiene una utilidad contable de US \$ 152.819,57 (Ciento cincuenta y dos mil ochocientos diecinueve 57/100 Dólares), antes de realizar las deducciones por concepto del 15% Participación de Trabajadores y del Impuesto a la Renta por el año terminado. En concordancia con disposiciones legales, la tarifa del Impuesto a la Renta se establece en 10 puntos menos sobre utilidades sujetas a reinversión en el país y en 24% sobre utilidades sujetas a distribución. El Impuesto a la Renta de la Compañía, en base a la conciliación tributaria, es de US \$ 24.409,23 (Veinticuatro mil cuatrocientos nueve 23/100 Dólares) y el 15% Participación de Trabajadores es de US \$ 22.922,94 (Veintidós mil novecientos veintidós 94/100 Dólares). Los Ingresos Totales correspondientes al año 2011 se incrementaron en un 51.33% comparativamente con el año inmediato anterior. Los costos y Gastos también se incrementaron en un 24.41% en relación al año anterior. El rubro con mayor incidencia es el relativo a Sueldos y Salarios que se incrementó en un 39.07%. En lo referente al índice financiero de solvencia por el 2011 es de 1,04 y por el 2010 fué de 0,81. Esta medición nos refleja la capacidad de pago para responder por las obligaciones a corto plazo de la Compañía.

Dejo expresa constancia de mi agradecimiento por la colaboración de los funcionarios de la Compañía, que fueron requeridos para la entrega de la información y documentación que juzgué necesario revisar y evaluar, lo cual ha hecho posible el mejor desempeño de mi función.



Señores Accionistas, en mi opinión, los Estados Financieros, los criterios y políticas contables seguidos por la Compañía, son adecuados, suficientes y han sido aplicados de manera uniforme con las del año anterior. La información presentada por la Administración refleja en forma razonable, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA S. A., PRINANSA, al 31 de Diciembre del 2011, y el resultado de sus operaciones correspondientes por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y los dictaminados expresamente por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



HECTOR OROZCO CASAL
Comisario Principal, CPA 8588
Quito DM, Marzo 15, 2012.

