

**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.  
INFORME DE COMISARIO**

---

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

## **INFORME DE COMISARIO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**

### **EJERCICIO ECONÓMICO 2013**

#### **1. ANTECEDENTES**

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Art. 279, ordinal cuarto de la Ley de Compañías codificada mediante publicaciones en los registros oficiales No. 312 y 326 del 5 y 25 de noviembre de 1999, respectivamente, en mi calidad de Comisario de la empresa PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A., me permito presentar a los señores Accionistas el siguiente informe sobre los Estados Financieros cortados al 31 de diciembre de 2013.

#### **2. OBJETIVOS**

- Establecer la razonabilidad de los Estados Financieros, sobre la base de la revisión y análisis de los registros contables, con la aplicación de pruebas y procedimientos que se derivan de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, cuando las necesidades así lo determinen.
- Verificar que en este periodo económico se ha tomado en cuenta la aplicación del Manual de Prevención de Lavado de Activos fijos, requeridos por la UAF, mediante la intervención directa del Oficial de Cumplimiento, ejecutivo capacitado que cumple con los requerimientos de los Organismos de Control.
- Orientar la gestión empresarial hacia la consecución de resultados satisfactorios, que tengan como soporte a corto y mediano plazo, con miras a enfrentar el futuro en un marco de competencia.
- Estimular a la Administración para alcanzar las metas y objetivos, enmarcados en los aspectos jurídicos, en la eficiencia y en la calidad total al servicio del cliente, considerándolo como factor primordial en el desarrollo de la Empresa.
- Opinar sobre los procedimientos de control interno y recomendar acciones correctivas y ajustes para mejorarlo, en busca de la eficiencia administrativa.

No constituye objeto del presente informe la identificación de faltantes, ni la formulación de soluciones que podrían afectar los resultados del balance; tampoco tiene como finalidad la extinción de responsabilidades de los administradores de la Empresa

por las operaciones y transacciones financieras realizadas durante el ejercicio económico, de acuerdo con lo que establece el Art. 265 de la Ley de Compañías Codificada.

### 3. CONSTITUCIÓN Y CAPITAL SOCIAL

La Empresa PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A., inicia sus actividades el 21 de septiembre de 1993. El capital al 31 de diciembre de 2013 es de \$ 12.000,00.

#### CUADRO No. 1 CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO

Dólares:

Socio	Capital Suscrito
Coo Miranda José Miguel	11.999,00
Inmobiliaria Bemol SCC	1,00
<b>Total</b>	<b>12.000,00</b>

La empresa tiene por objeto la promoción, compra venta de bienes inmuebles, administración, planificación, administración de servicios.

### 4. MEMORIA DEL ADMINISTRADOR

De acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías en el Art. 263, numeral 4; el Administrador de PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A., pone en conocimiento el Informe de la Gerencia General correspondiente al período 2013.

## 5. OPINIÓN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

A los Accionistas y Junta de Directores de  
**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**

1. He examinado el estado de situación financiera de PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A. al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros fueron auditados por el Ledo. Xavier Cruz Puentes SC-RNAE No. 474 cuyo informe sin salvedades de fecha 28 marzo de 2014.
2. Mi examen fue practicado de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento; y por consiguiente, incluyó aquellas pruebas de los libros, documentos de contabilidad, expedientes de clientes, arqueos de valores, confirmaciones y otros procedimientos de auditoría que consideramos necesarios de acuerdo con las circunstancias. En el desempeño de mi función cumplí las obligaciones determinadas por el artículo 279 de la Ley de Compañías.
3. Revisé las resoluciones adoptadas por las Juntas de Accionistas y Directorio de PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A. y en mi opinión considero que la Administración ha dado fiel cumplimiento de las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias; así como las resoluciones respectivas.
4. Los procedimientos de control interno cumplen los requerimientos de un apropiado sistema contable – administrativo que permiten a la Administración controlar oportunamente su gestión empresarial.
5. Se ha podido verificar que en este periodo económico se ha tomado en cuenta la aplicación del Manual de Prevención de Lavado de Activos fijos, requeridos por la UAF, mediante la intervención directa del Oficial de Cumplimiento, ejecutivo capacitado que cumple con los requerimientos de los Organismos de Control.
6. En cuanto a los estados financieros, sus cifras guardan relación total con las registradas en los libros de contabilidad de la compañía.
7. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A. al 31 de diciembre del 2013, el resultado integral de sus operaciones, cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.



C.P.A. Marco Oña Lovato  
Registro # 012235  
CC.1706790639  
Comisario  
28 marzo 2014

## 6. CONTROL INTERNO

En base a la evaluación de los procesos de control interno, en forma general se puede concluir que estos son adecuados y permiten salvaguardar los bienes de la Empresa y confiabilidad en los registros contables.

## 7. NIIF

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico del 2013, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

En concordancia con la opinión formulada en párrafos anteriores, corresponde a la Junta General de Accionistas la aprobación de los Estados Financieros por el ejercicio económico del 2013.

## 8. COMUNICACIÓN DE RESULTADOS

Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros de 2013, se limitan a verificar el cumplimiento de los requerimientos legales y a comentar las deficiencias, en el caso de existir, se señalarían en el presente informe.

## ESTADOS FINANCIEROS

**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**POR EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	(En miles de US.dólares)
<b>ACTIVO</b>	
Activos corrientes	712
Activos no corrientes	<u>333</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>1.045</u></b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	
Pasivos corrientes	565
Pasivos a largo plazo	<u>251</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b><u>816</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b><u>229</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u>1.045</u></b>

**PROMOTORA INMOBILIARIA ANDINA PRINANSA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(En miles de  
US. dólares)

<b>INGRESOS</b>	
Ventas e ingresos operacionales	<u>2.185</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b><u>2.185</u></b>
<b>EGRESOS</b>	
Costos y gastos	<u>2.189</u>
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b><u>2.189</u></b>
<b>PERDIDA DEL AÑO</b>	<b><u>(4)</u></b>

**9. OPINIÓN SOBRE LA COLABORACIÓN PRESTADA POR LA ADMINISTRACIÓN**

Debo dejar constancia de la colaboración prestada por el personal directivo, empleados, trabajadores de la Empresa, permitiéndome de esta manera dar cabal cumplimiento a mis funciones de Comisario, de acuerdo con lo que establece la Ley de Compañías por lo que aprovecho la oportunidad para expresar mi agradecimiento.

El trabajo realizado con criterio profesional busca el mejoramiento empresarial a través de un Plan Estratégico efectivo, que debe considerar a la empresa, clientes y competencia, tres factores importantes en que la competitividad siempre debe estar presente.

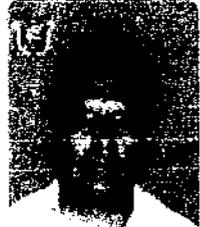
EQUATORIANA\*\*\*\*\* E332312222  
CASADO MARIA TAIPE MOROCHO  
SUPERIOR CONTADOR  
JORGE OÑA  
MARIA LOVATO  
QUITO 08/11/2010  
08/11/2022

REN 3024056



COMISIÓN NACIONAL ELECTORAL  
CIUDADANIA 170679063-9  
OÑA LOVATO MARCO VINICIO  
PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ SUAREZ  
09 JULIO 1962  
013-1 0042 08577 M  
PICHINCHA/ QUITO  
GONZALEZ SUAREZ 1962

*[Handwritten signature]*



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

CNE

057

ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

057 - 0068

1706790639

NÚMERO DE CERTIFICADO

CÉDULA

OÑA LOVATO MARCO VINICIO

PICHINCHA  
PROVINCIA  
QUITO  
CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN  
CONOCOTO

0  
0  
ZONA

*[Handwritten signature]*  
1) PRESIDENTE DE LA JUNTA