

COMPAÑÍA EBAIMSA INMOBILIARIA COMERCIAL S.A.

INFORME DE COMISARIO

---

Quito - Ecuador, Abril 4 de 2014

Señores  
ACCIONISTAS DE EBAIMSA S.A.  
Presente.-

En mi calidad de Comisario elegido por la Junta General de Accionistas de la Compañía Ebaimsa Inmobiliaria Comercial S.A., y en cumplimiento según lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 publicada en el Registro oficial No. 44 del 13 de octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías referente a las obligaciones de los Comisarios, presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada por la administración de la compañía, correspondiente al ejercicio 2013, basado en el examen a los estatutos de la compañía, estado de situación, estado de resultados por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales procedo a rendir el siguiente informe:

La compañía tiene por objeto social la actividad de intermediación, mandato inmobiliario mobiliario y comercial autorizado por las leyes para este tipo de compañías

#### ASPECTOS CONTABLES

Los estados financieros preparados por la compañía en dólares, han sido elaborados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, las cifras presentadas en los libros contables presentan razonablemente la situación financiera de la compañía y el resultado de sus actividades en el año 2013.

La administración de la compañía, ha cumplido con las disposiciones de la Junta General de Accionistas para el período 2013, así como las normas legales, estatutarias y reglamentarias.

#### ASPECTOS FISCALES

La empresa consideró las disposiciones legales del Código Tributario, Ley de Equidad Tributaria, Reglamento de aplicación a la citada Ley, Resoluciones del Servicio de Rentas Internas, Reglamento de Facturación y Reglamento de Comprobantes de Venta y de Retención, Ley de Compañías, entre otras.

### ASPECTOS SOCIETARIOS Y CUSTODIO DE ACTIVOS

Presenta libros societarios: acciones, accionistas y talonarios, conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es de responsabilidad de personal capacitado.

Los activos de la empresa y particularmente las propiedades, se encuentran debidamente custodiados, siendo responsabilidad de los ejecutivos de la compañía.

### ASPECTO FINANCIERO

El análisis de los estados financieros efectuado permitirá evaluar el funcionamiento de la compañía a través de la utilización de los datos proporcionados y medir de esta forma la rentabilidad que esta genera.

La aplicación de un análisis con indicadores a los estados financieros nos ayudará a conocer los cambios que han surgido en las cuentas individuales durante este periodo y merecen una atención especial de acuerdo a los principales índices financieros, centrándonos en los cambios más significativos.

A continuación se presenta un análisis comparativo de los Estados Financieros por el periodo 2013:

CUENTA CONTABLE		2013	2012
Activos Corrientes		100,989.11	107,399.57
Activos Fijos		1,117,888.13	147,144.25
Otros Activos		-	-
<b>Total Activos</b>	<b>USD\$</b>	<b>1,218,877.24</b>	<b>254,543.82</b>
Pasivos Corrientes		43.20	15,430.41
Total Pasivos Largo Plazo		27,562.58	5,981.61
<b>Total Pasivos</b>		<b>27,605.78</b>	<b>21,412.02</b>
Patrimonio		1,191,271.46	233,131.80
<b>Total Pasivos más Patrimonio</b>	<b>USD\$</b>	<b>1,218,877.24</b>	<b>254,543.82</b>

La aplicación de un análisis a los estados financieros nos ayudó a conocer los cambios que han surgido en las cuentas contables de un periodo a otro, este análisis se ha basado en el ejercicio económico del año 2013 y 2012, cuyo objetivo primordial fue determinar las variaciones que se han producido y merecen una atención especial, debiendo centrarnos en los cambios más significativos:

El total del activo de la compañía se incrementó considerablemente en el periodo 2013 USD \$ 964.333, con relación al ejercicio económico anterior, en sus principales cuentas como fueron propiedades, planta y equipo. Así también el patrimonio aumentó en USD \$ 958.140.

De acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías, debían preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012.

La compañía, reflejó en su cuenta patrimonial los ajustes de la adopción "NIIF", la misma se registró en el Patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados por adopción de NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, un saldo positivo de USD \$ 1.000.952, al 31 de diciembre de 2013.

En este período por cada dólar que la empresa tiene invertido en activos el valor financiado por los acreedores es mínimo apenas 0,02 centavos de dólar.

En el ejercicio fiscal analizado por cada dólar que la empresa tiene en activos 0,98 centavos de dólar han sido financiados por los accionistas.

### CONCLUSIÓN

En lo que se refiere al Estado de Cambios en el Patrimonio, este presentó resultados positivos por un total de USD \$ 1.191.271,46, sin embargo el Capital social es de apenas USD \$ 800

Agradezco a los señores accionistas por su confianza y declaro que he recibido toda la colaboración de los administradores para la realización de mi trabajo, y aprovecho la oportunidad para desearles muchos éxitos durante el presente ejercicio económico.

Atentamente,



Dra. Rocío Reina  
COMISARIO