

Quito, 15 de Mayo de 2.012

A los Señores Accionistas de  
**INMOMUNDO**  
Presente.

De conformidad al requerimiento de los señores Accionistas de INMOMUNDO y en cumplimiento a las disposiciones legales y luego del análisis y control efectuado a los valores presentados en los Estados Financieros.

Se determina razonabilidad en la Situación Financiera de INMOMUNDO, en todos los aspectos importantes al 31 de Diciembre de 2.011, que se detalla en varios anexos que se agregan.

Atentamente,



Angel Medardo Silva V.  
REG. NAC. C.P.A. 3120  
COMISARIO

Adj, lo indicado



## **INFORME DE COMISARIO**

1. En mi calidad de Comisario de INMOMUNDO y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la Ley de Compañías, así como de las resoluciones que se adopten de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", es mi compromiso presentar el Informe de revisión de los Registros Contables y documentos del Ejercicio Económico 2.011.

- Los Libros de Actas de la Junta General y Directorio, así como los Registros Contables y análogos, se llevan de conformidad a los Normas Legales pertinentes. La convocatoria a Junta General de Accionistas ha sido realizado de conformidad a las disposiciones vigentes.

## **2. POLÍTICAS CONTABLES.**

- Los Estados Financieros se hallan preparados en U.S. dólares.
  - Las Políticas Contables de la Empresa, son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
  - Las cifras presentadas mediante los Estados Financieros, son iguales a los Registros Contables, de conformidad a los Principios o Normas de Información Financiera, Generalmente Aceptados.
3. El desempeño de mis funciones de Comisario de INMOMUNDO, es confirmar el cumplimiento de lo establecido por la Ley de Compañías en su artículo 279, el mismo que prevé revisiones de los Estados Financieros, Registros Contables de la misma, entre otros.
4. Referente a la Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 Noviembre de 2.010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de Diciembre de 2.010, que tiene una clara definición sobre la aplicación de las NIIF, según la clase de Entidades, se ha dado curso de acuerdo al cronograma de aplicación respectiva, así como de los Reglamentos sujetos al control y vigilancia del Organismo respectivo.
5. En cuanto al Sistema de Control Interno, se dispone de una lógica seguridad en la protección de Activos y análogos, contra la pérdida o disposición no autorizada, la confiabilidad de los Registros Contables en vigencia, permite la elaboración de los Estados Financieros y anexos, así como la existencia de elementos para identificar los mismos y definir las responsabilidades, caso de haber.
6. Las cifras y más información presentadas en los Estados Financieros, corresponden a las asentadas en los Registros Contables, con relación al Ejercicio Económico, que pongo a consideración las siguientes cifras al cierre del Ejercicio al 31 de Diciembre de 2.011.

  
AmSV.



## 7. INMOMUNDO

### REFERENCIAS DEL BALANCE GENERAL AL 31 DICIEMBRE DE 2.011

|                    |                  |                      |
|--------------------|------------------|----------------------|
| • TOTAL ACTIVO     | \$ 38'902.428.35 |                      |
| • TOTAL PASIVO     |                  | \$ 15'168.431.13     |
| • TOTAL PATRIMONIO |                  | <u>23'733.997.22</u> |
|                    | \$ 38'902.428.35 | \$ 38'902.428.35     |

### ESTADO DE RESULTADOS

#### INGRESOS POR CONCESIONES

|                            |                  |            |
|----------------------------|------------------|------------|
| • AMOTIZACION VIC DIFERIDO | - 6.088.90       |            |
| • AMORT. VIC. LOCALES      | 235.955.00       |            |
| • AMORT. VIC. ISLAS        | <u>21.716.67</u> | 251.582.77 |

#### INGRESOS VARIOS

|                         |                  |                     |
|-------------------------|------------------|---------------------|
| • REGALIAS              | 4'881.517.12     |                     |
| • INTERESES INVERSIONES | <u>42.863.96</u> | <u>4'924.381.08</u> |

**TOTAL INGRESOS** **\$ 5'175.963.85**

#### GASTOS

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| • GASTOS PERSONAL      | - 108.485.40 |
| • GASTOS OPERACIONALES | - 600.600.56 |

#### DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES

|                  |                  |              |
|------------------|------------------|--------------|
| • DEPRECIACIONES | 898.264.12       |              |
| • SEGUROS        | <u>59.496.43</u> | - 957.760.55 |

#### GASTOS FINANCIEROS

|                                    |               |              |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| • INTERESES PRESTAMOS (Deducibles) | 485.760.55    |              |
| • GASTOS BANCARIOS                 | <u>791.72</u> | - 486.552.27 |

Amsv.



## OTROS RESULTADOS INTEGRALES

- |                            |                     |                    |
|----------------------------|---------------------|--------------------|
| • AJUSTE PASIVO FINANCIERO | 184.981.81          |                    |
| • IMPUESTOS DIFERIDOS      | - <u>111.929.09</u> | - <u>73.052.72</u> |

**TOTAL GASTOS** - 2'226.451.50

**UTILIDAD EFECTIVA** \$ 2'949.512.35

- |                           |                   |                |
|---------------------------|-------------------|----------------|
| • 24% IMPUESTO A LA RENTA | 795.908.11        |                |
| • 10% RESERVA LEGAL       | <u>215.360.42</u> | - 1'011.268.53 |
| •                         |                   |                |

**UTILIDAD DEL EJERCICIO** \$ 1'938.243.82

8. El total del ACTIVO \$ 38'902.428.35, antes indicado, comprende los siguientes rubros:

### ACTIVO CORRIENTE.

- CAJA CHICA
- BCO. GUAYAQUIL
- BCO. BOLIVARIANO
- JP MORGAN CHASE BANK
- JP MORGAN CHASE BANK (Inversiones)
- CUENTAS POR COBRAR CONCESIONARIOS
- CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS
- ANTICIPOS PROVEEDORES
- OTRAS CUENTAS POR COBRAR
- DEPOSITOS EN GARANTIA

### PROPIEDADES DE INVERSION Y ACTIVOS FIJOS

- TERRENOS
- EDIFICIOS
- MAQUINARIA Y EQUIPO
- MUEBLES Y ENSERES OFICINA
- VEHICULOS
- MOBILIARIO CENTRO COMERCIAL
- OTROS ACTIVOS FIJOS
- EQUIPO DE RADIO Y COMUNICACIÓN
- (-) DEPRECIACION ACUMULADA

### GASTOS PAGADOS ANTICIPADOS

- GASTOS DIFERIDOS
- INVERSIONES

AmSV.



**EL PASIVO TOTAL**, que define el valor de \$ 15'168.431.13, con las Cuentas:

**CORTO PLAZO**

- CUENTAS POR PAGAR
- GARANTIAS CLIENTES
- PROVISIONES SOCIALES
- IMPUESTOS POR PAGAR
- PRESTAMO FINANCIERO

**PASIVOS DIFERIDOS**

- VALOR INICIAL DE CONCESIÓN
- IMPUESTOS DIFERIDOS

**PATRIMONIO**, que determina el valor de \$ 23'733.997.22, constituido por:

- CAPITAL SOCIAL
- RESERVAS
- RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION DE NIIF
- UTILIDAD EJERCICIO

**9. Mediante varios Indicadores Financieros, me permito en términos relativos, definir los siguiente:**

**a). INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA**

**ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE = \$ 0.57**

Mide el nivel de recursos, que se dispone en Caja, Bancos e Inversiones

**b). RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL**

**ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL = \$ 2.56**

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago,

Amsv.



**c). INDICE DE RENTABILIDAD**

$$\text{UTILIDAD EJERCICIO} / \text{CAPITAL CONTABLE} = 8,20\%$$

Determina el porcentaje de utilidad obtenido sobre el Capital invertido, en el año 2.011

**d). SOLVENCIA PATRIMONIAL**

$$\text{PATRIMONIO} / \text{TOTAL ACTIVO} = 61\%$$

Este índice debe llegar a un 40%

**e). NIVEL DE ENDEUDAMIENTO = 39%**

$$\text{PASIVO TOTAL} : \text{ACTIVO TOTAL}$$

Este Indicador establece el porcentaje de participación de los Acreedores de la Empresa

10. En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.011, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, en todos los aspectos materiales y la posición Financiera, la gestión Administrativa y eficiencia Gerencial de INMOMUNDO al 31 de Diciembre de 2.011.

11. Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable.

  
Angel Medardo Silva Villena  
REG. NAC. C.P.A 3120  
COMISARIO



Mayo-10-2.012

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CECULANDE 170021359-0

CIUDADANÍA  
APELLIDOS Y NOMBRES  
SILVA VILLENAL  
ANGEL MEDARDO  
LUGAR DE NACIMIENTO  
PICHINCHA  
QUITO  
GONZALEZ SUAREZ  
FECHA DE NACIMIENTO 1934-07-08  
NACIONALIDAD ECUATORIANA  
SEXO M  
ESTADO CIVIL CASADO  
MYRIAN ESMERALDA  
VILLALOBOS E

INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO PROFESIÓN / OCUPACIÓN: CONTADOR E23312242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE: SILVA VICENTE  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE: VILLENAL MARIA S  
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN: QUITO 2012-03-02  
FECHA DE EXPIRACIÓN: 2022-03-02

DIRECTOR GENERAL: [Signature]  
FIRMA DEL CONTADOR: [Signature]

REPUBLICA DEL ECUADOR  
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL  
CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
REFERENDUM Y CONSULTA POPULAR 07/05/2011

055-0181  
NUMERO

1700213596  
CEDULA

SILVA VILLENAL ANGEL MEDARDO

PICHINCHA  
PROVINCIA  
COTACOLLAO  
PARROQUIA

QUITO  
CANTON  
COTACOLLAO  
ZONA

1º PRESIDENTA (E) DE LA JUNTA

