

# INMOBILIARIA AZUAY C.A. INAZCA

## INFORME DEL COMISARIO POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2015

Guayaquil, 28 de junio del 2017

Señores  
ACCIONISTAS DE  
INMOBILIARIA AZUAY C.A. INAZCA  
Ciudad

De mi consideración:

Fui nombrado Comisario Principal en septiembre del 2016 y se me ha solicitado la revisión de la contabilidad y libros sociales correspondientes al ejercicio económico del año 2015 en adelante.

Debo informar que la administración del año 2015 la ejerció la señorita GINA MERCEDES HERAS MAZZILLI como Gerente de la compañía desde el 28 de febrero del 2013, hasta el 29 de septiembre del 2015 y como Presidente estuvo la señora María Esther Cárdenas Parra desde el 14 de mayo del 2015 hasta el 6 de septiembre del 2016.

El 30 de septiembre del 2015 fue reemplazada en la Gerencia la señorita GINA MERCEDES HERAS MAZZILLI por el señor JOHNNY HUMBERTO MATA CEDENO, habiendo sido reemplazado el 3 de marzo del 2016 por el Señor CARLOS HUMBERTO HERAS CARDENAS, quien estuvo al frente de la Gerencia hasta el 6 de septiembre del 2016, en que fuera reemplazado por la señorita GINA MERCEDES HERAS MAZZILLI.

La señorita GINA MERCEDES HERAS MAZZILLI, al momento de mi petición para la revisión de los registros contables y sociales, me indicó que su antecesor, el señor CARLOS HUMBERTO HERAS CARDENAS, se llevó toda la documentación y soportes de años anteriores y de los años 2015 hasta septiembre del año 2016 así como los registros contables y sociales y se ha negado a entregárselos y más bien la empezó a molestar con denuncias en la Superintendencia de Compañías, habiendo conseguido que nombren un Interventor ya que no habían podido armar la contabilidad ni presentar balances por el año 2015 y 2016.

Todo lo anterior por problemas existentes entre hermanos a raíz del fallecimiento del señor VICTOR MANUEL HERAS PERALTA, acaecido en el 29 de mayo del 2013. Padre de las actuales administradoras.

Debo indicar que la compañía lo único que posee es un bien raíz, consistente en un edificio rentero dividido en Propiedad Horizontal, ubicado en la calle Lorenzo de Garaicoa entre Ballén y Diez de Agosto, frente a la entrada # 1 del Mercado Central en la ciudad de Guayaquil.



Cumpliendo con lo ordenado por los Estatutos de la Compañía y la Ley de Compañías vigente, en calidad de Comisario Principal de la compañía, pongo en consideración de ustedes el informe de mis labores correspondiente al ejercicio económico del año 2015.

Como parte de mi examen a los libros y registros contables de la compañía, debo indicar que La Gerencia ha colaborado conmigo dándome acceso a toda la información requerida y he podido observar que los registros contables cumplen con las normas de contabilidad y se encuentran debidamente respaldados y se conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes. Debo indicar que la actual Gerente, dispuso que se elabore la contabilidad en sus libros Caja, Diario, Mayor y Anexos con información extraída del Servicio de Rentas Internas y otra documentación que han obtenido de terceras personas que han pagado arriendos y otras.

De la revisión de los Balances y Estados Financieros de la compañía cortados al 31 de diciembre del 2015, se ha determinado que estos cumplen a satisfacción con el respaldo necesario para haber determinado el Estado de Situación Financiera, El Estado de Resultado Integral, El Estado de Flujo de Efectivo por el Método Directo, El Estado de Cambios en el Patrimonio.

Respecto de los registros sociales tales como el Libro de Actas de Juntas Generales, solo se han conformado con algunas actas por aprobación de balances que se han extraído de la información guardada por la Superintendencia de Compañías y obtenida de la página web en Internet, así como de algunas actas originales y el libro de acciones y accionistas que se encontraba en hojas sueltas que he verificado su veracidad mediante las cartas de transferencia de acciones que no se llevó su antecesor conforme me lo indicara y que se encuentra respaldado por la información constante en la página web de la Superintendencia de Compañías. Luego de la revisión de los registros contables que se encuentran debidamente respaldados expongo lo siguiente:

**El Activo está conformado por:**

• <b><u>Efectivo y Equivalentes en Efectivo</u></b>			
Valores en Caja	\$ 396,35		
Banco Produbanco	<u>\$ 4,70</u>	\$	401,05
• <b><u>Cuentas y Documentos x Cobrar Corrientes:</u></b>			
1.- A un Cliente x alquiler adeudado de	\$ 60,00		
2.- Cuentas x cobrar empleados José Lino Ramos	<u>\$ 8,33</u>	\$	68,33
• <b>Otras Cuentas y Documentos x Cobrar:</b>			
1.- Doctor Carlos Heras Cárdenas x arriendos recibidos			
Depositados en sus Cuentas bancarias personales	\$ 7.463,60		
2.- Valores x Liquidar Gina Heras	\$ 60,12		
3.- Otras Cuentas x Cobrar que se arrastran del año 2014 que se cruzaron con otras cuentas x pagar que se venían arrastrando quedando un saldo de	<u>\$ 51.193,68</u>	\$	58.717,40
• <b>Activos por Impuestos Corrientes:</b>			
1.- Crédito Tributario por concepto de IVA a favor	\$ 241,91		
2.- Crédito Tributario por Impuesto a la Renta a favor	<u>\$ 1.108,80</u>	\$	<u>1.350,71</u>
<b>TOTAL DE CUENTAS X COBRAR CORRIENTES</b>		\$	<b>60.537,49</b>

• Activo No Corriente		
Activo Fijo		
Se ha aplicado el Reavaluo del mismo.		
1.- Terrenos	\$ 109.317,00	
2.- Edificio por	\$ 524.880,00	
3.- Depreciación ejercicio año 2015 a razón del 5% anual (\$ 26.244,00)		\$ 607.953,00
De acuerdo a Reevalúo efectuado por un Evaluador de la Superintendencia de Compañías, cumpliendo la aplicación de las NIIF.		
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>\$ 668.490,49</b>

**El Pasivo esta conformado tal como sigue:**

• <b>Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes:</b>		
<u>1.- Cuentas x Pagar a Empleados:</u>		
Ramón Lino	\$ 174,56	
Víctor Heras	\$ 2.378,88	
Johnny Mata	\$ 377,75	\$ 2.931,19
<u>2.- Cuentas x Pagar a Proveedores:</u>		
Interagua x Convenio de Deuda atrasada	\$ 18.025,26	
Interagua x Consumo de agua	\$ 117,69	
Rocío Villamar Briones facturas Materiales de Construcción	\$ 1.144,22	
Utilimport S.A. por Suministros de Oficina	\$ 69,76	
Nathalia Govea Solórzano x Materiales Eléctricos	\$ 1.533,88	\$ 20.890,81
<u>3.- Otras Cuentas x Pagar Locales:</u>		
Jimmy Jiménez Rodríguez x Materiales	\$ 279,24	
Jazmín Espinoza saldo de préstamos recibidos año 2014	\$ 400,00	
Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil por Impuestos	\$ 14.054,80	\$ 14.734,04
<b>Total Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes:</b>		<b>\$ 38.556,04</b>
• <b>Obligaciones con la Administración Tributaria y, el IESS</b>		
1.- Retenciones en la Fuente x Impuesto a la Renta	\$ 11,17	
2.- Retenciones en la Fuente de IVA	\$ 45,36	
3.- Impuesto a la Renta x Pagar del ejercicio del año 2015	\$ 3.289,62	
4.- Aporte Personal	\$ 149,42	
5.- Aporte Patronal	\$ 176,31	
6.- IESS-SECAP-IECE	\$ 15,82	
<b>Total Obligaciones con la Administración Tributaria y, el IESS</b>		<b>\$ 3.687,70</b>
• <b>Beneficios Sociales x Pagar</b>		
1.- Décimo Tercer Sueldo	\$ 523,39	
2.- Décimo Cuarto Sueldo	\$ 713,72	
3.- Utilidades x Pagar de años anteriores	\$ 292,40	
<b>Total Beneficios Sociales x Pagar</b>		<b>\$ 1.529,51</b>
• <b>Otros Pasivos Corrientes</b>		
1.- Anticipos de Clientes x Arriendos		
C. Guerra	\$ 100,00	
F. Ortiz	\$ 220,00	
Hermes Jaramillo	\$ 296,00	
<b>Total Otros Pasivos Corrientes</b>		<b>\$ 616,00</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>\$ 44.389,25</b>

El Patrimonio está conformado de la siguiente manera:

- Capital Social, 800 acciones ordinarias nominativas \$ 1,00 \$ 800,00
- Reserva Legal de años anteriores \$ 120,00
- Utilidades de Años Anteriores \$ 7.969,04
- Pérdida Neta del Año 2015 (\$ 18.984,80)
- Superávit por Adopción de las NIIF Año 2015 \$ 634.197,00

<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>\$ 624.101,24</b>
-----------------------------	----------------------

<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 668.490,49</b>
----------------------------------	----------------------

El Estado de Pérdidas y Ganancias arrojan los siguientes resultados:

INGRESOS OPERACIONALES

- Ingresos por arriendos de locales comerciales por \$ 20.244,60
- Ingresos por arriendos de cuartos para vivienda por \$ 34.217,86
- Ingresos por condonación de consumos y multas de parte De Interagua \$ 8.116,71
- Ingresos por cancelación de consumo de agua de inquilinos \$ 131,76
- Ingresos de valores no pagados años anteriores \$ 1.868,00
- Suma de estos 3 rubros \$ 10.116,47
- **Total de Ingresos Operacionales \$ 64.578,93**

EGRESOS OPERACIONALES

- Sueldos y Salarios, administrador y empleados \$ 13.249,33
- Beneficios Sociales e Indemnizaciones
  - 1.- Décimo Tercer Sueldo \$ 954,04
  - 2.- Décimo Cuarto Sueldo \$ 1.864,22
  - 3.- Fondos de Reserva \$ 267,75 Total \$ 3.086,01
- Capacitación a Empleados \$ 2.267,00
- Pagos por trabajos de mantenimiento del edificio \$ 2.468,57
- Bonificaciones y Beneficios a empleados de enero a Julio; Total \$ 4.748,29
- Aporte Patronal al IESS \$ 1.477,34
- Pagos SECAP-IECE \$ 132,51 Total \$ 1.609,85
- Suministros y útiles de oficina \$ 217,81
- Gastos varios x mantenimiento, reparaciones del edificio, materiales De construcción, materiales eléctricos, materiales de gasfitería y Compras en ferretería \$ 4.311,99
- Pagos de Comisiones bancarias por cobros de Luz, Agua, SRI, planillas del IESS \$ 16,24
- Anuncios y Publicidad en el Diario El Universo \$ 109,49
- Gastos gestión, alimentación personal administración y Empleados de mantenimiento \$ 1.692,54
- Servicios Básicos
  - Telefonía \$ 200,28
  - Agua \$ 9.449,15
  - Energía Eléctrica \$ 1.439,19 Total \$ 11.088,62
- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

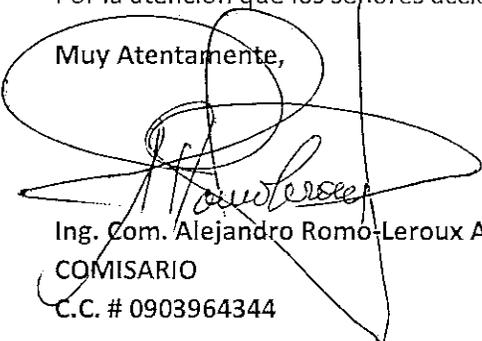
Contribución a Supercias	\$ 173,01	
Imp. Prediales 2015	\$ <u>4.253,52</u> Total	\$ 4.426,53
• Servicios bancarios		\$ 98,52
• Gastos en papelería y copias		\$ 69,01
• Gastos Legales, Notariales, Registro de la Propiedad x certificados		\$ 54,81
• Otros Gastos		\$ 111,50
• <u>Total de gastos</u>		\$ 49.626,11
• <u>Depreciación del revalúo del Edificio por las Niff</u>		\$ 26.244,00
• <u>Otros Gastos no deducibles</u>		\$ 7.693,62
<u>Total de los rubros anteriores</u>		\$ 83.563,73
<u>Perdida del Ejercicio del año 2015</u>		<u>(\$ 18.984,80)</u>
• Más Gastos no deducibles para efecto de Impuesto a la Renta		\$ 33.937,62
<b>UTILIDAD GRAVABLE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015</b>		\$ 14.952,82
<b>Menos 22% de Impuesto a la Renta</b>		\$ <u>3.289,62</u>

**DESGLOSE TRIBUTARIO**

• Perdida al 31 de diciembre del 2015	(\$ 15.695,18)
• Mas 22% Impuesto a la Renta x Gastos no Deducibles	(\$ 3.289,62)
• <b>PERDIDA NETA DEL AÑO 2015</b>	<b>(\$ 18.984,80)</b>

Por la atención que los señores accionistas den al presente, quedo de ustedes...

Muy Atentamente,

  
 Ing. Com. Alejandro Romo-Leroux Andrade  
 COMISARIO  
 C.C. # 0903964344