

INMOBILIARIA AZUAY C.A. INAZCA

INFORME DEL COMISARIO POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2016

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 2016 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, y este último fue 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, quien ha venido ejerciendo a Gerencia hasta la presente fecha

La señorita GINA MERCEDES HERAS MAZZILLI, al momento de mi petición para la revisión de los registros contables y sociales, me indico 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 Garaycoa 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 2016.

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 2016, 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 y las Notas a los Estados Financieros

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:

• Caja	\$ 7.631,00
• Banco Produbanco	\$ 4,70
Total Caja-Bancos	\$ 7.635,70
• Otras Cuentas y Documentos x Cobrar No Relacionadas	
1.- Doctor Carlos Heras Cárdenas x arriendos Recibidos, depositados en sus Cuentas bancarias Personales, en un Total de	\$ 7.463,60
Total Otras Cuentas y Documentos x Cobrar No Relacionados	\$ 7.463,60
• Otras Cuentas por Cobrar	
Valores que se arrastran del año 2014 por mayor valor que se cruzaron Con otras cuentas x pagar que venían arrastrando del 2014	\$ 51.193,68
• Activos por Impuestos Corrientes:	
1.- Crédito Tributario por concepto de Impuesto a la Renta	
Retenciones en la fuente	\$ 1.764,55
Total Activos por Impuestos Corrientes	\$ 1.764,55

• Activo Fijo-Propiedades, Planta y Equipo		
1.- Terrenos	\$ 109.317,00	
2.- Edificio	\$ 524.880,00	
3.- Depreciación acumulada 2015-2016	(\$ 52.488,00)	
Total Propiedades-Planta y Equipos	\$ 581.709,00	
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 649.766,53	

El Pasivo está conformado tal como sigue:

• Cuentas y Documentos por Pagar a Proveedores Locales Corrientes:		
1.- Cuentas x Pagar a Proveedores:		
Interagua x Convenio de Deuda atrasada x	\$ 6.510,58	
Interagua x Consumo de agua	\$ 117,69	
Rocío Villamar Briones x facturas de Materiales	\$ 1.144,22	
Utilimport S.A. por Suministros de Oficina	\$ 69,76	
Nathalia Govea Solórzano x Materiales Eléctricos	\$ 1.533,88	
TOTAL	\$ 9.376,13	
2.- Otras Cuentas x Pagar Locales:		
Jimmy Jiménez Rodríguez x Materiales	\$ 279,24	
Jazmín Espinoza saldo de préstamos recibidos año 2014	\$ 400,00	
Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil por Impuestos	\$ 17.654,18	
TOTAL	\$ 18.333,42	
Total Cuentas y Documentos por Pagar Corrientes:	\$ 27.709,55	
• Obligaciones con la Administración Tributaria:		
1.- Retenciones en la Fuente x Impuesto a la Renta	\$ 15,68	
2.- Retenciones en la Fuente de IVA	\$ 538,16	
4.- Impuesto a la Renta x Pagar del 2015	\$ 7007,55	
Total a Pagar al SRI	\$ 7.561,39	
• Obligaciones con IESS:		
1.- Aporte Personal	\$ 72,82	
2.- Aporte Patronal	\$ 93,63	
Total a pagar al IESS	\$ 166,45	
• Beneficios Sociales x Pagar		
1.- Décimo Tercer Sueldo	\$ 64,22	
2.- Décimo Cuarto Sueldo	\$ 406,25	
3.- Vacaciones	\$ 271,40	
4.- Participación 15 % Empleados 2016	\$ 292,40	
Total de Beneficios Sociales Por Pagar	\$ 1.034,27	
Total de Otras Obligaciones por Pagar Corrientes	\$ 8.762,11	
• Otros Pasivos No Corrientes		
1.- Anticipos x Depósitos de Clientes x Arriendos		
C. Guerra	\$ 100,00	
F. Ortiz	\$ 220,00	
Hermes Jaramillo	\$ 296,00	

Total Otros Pasivos No Corrientes	\$ 616,00
TOTAL DEL PASIVO	\$ 37.087,66

El Patrimonio está conformado de la siguiente manera:

• Capital Social: 800 acc. Ordinarias-nominativas \$ 1,00	\$ 800,00
• Reserva Legal	\$ 120,00
• Utilidades Acumuladas años anteriores	\$ 7.969,04
• Resultados Acumulados del Año 2015	(\$ 18.984,80)
• Pérdida Neta del Año 2016	(\$ 11.422,37)
• Superávit por Adopción de las NIIF Año 2015	\$ 634.197,00

TOTAL DEL PATRIMONIO	\$ 612.678,87
-----------------------------	----------------------

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 649.766,53
----------------------------------	----------------------

El Estado de Pérdidas y Ganancias arrojan los siguientes resultados:

INGRESOS OPERACIONALES

• Ingresos por arriendos de locales comerciales por	\$ 22.748,22
• Ingresos por arriendos de cuartos para vivienda por	\$ 36.328,86
Total de Ingresos Operacionales	\$ 59.076,22

EGRESOS OPERACIONALES-COSTOS Y GASTOS

• Sueldos y Salarios, administrador y empleados	\$ 6.513,63
• Aporte Patronal IESS incluye Secap-Iece-Fondo Reserva	\$ 791,46
• Beneficios Sociales e Indemnizaciones:	
1.- Décimo Tercer Sueldo	\$ 542,81
2.- Décimo Cuarto Sueldo	\$ 528,25
3.- Vacaciones	\$ 271,40
4.- Alimentación	\$ 846,82
Total Beneficios Sociales e Indemnizaciones	\$ 2.189,28
• Gastos varios x mantenimiento, reparaciones del Edificio, Materiales de construcción, eléctricos de gasfitería y compras en ferretería	\$ 12.285,23
• Servicios Básicos:	
Agua	\$ 1.944,24
Energía Eléctrica	\$ 198,13
Total	\$ 2.142,37
• Gastos Legales-Notariales-Registro Propiedad varios	\$ 8.114,31
• Depreciación de Edificio año 2016	\$ 26.244,00
• Otros Gastos:	
Suministros y Útiles de Oficina	\$ 507,15
Gastos de Cafetería y Suministros de Aseo	\$ 135,08
Gastos en Seguridad	\$ 877,19
Materiales Varios	\$ 1.600,58
Total	\$ 3.120,00
• Gastos Administrativos	
Mantenimiento y Reparaciones de Sistema	\$ 1.030,00
Impuestos Municipio de Guayaquil año 2016	\$ 3.599,38
Total Gastos Administrativos	\$ 4.629,38

- Gastos Financieros
- Comisiones Bancarias \$ 288,47
- Total de Costos y Gastos \$ 66.318,13

PERDIDA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (\$ 7.241,91)
IMPUESTO A LA RENTA ORIGINADO POR SALDO DE GASTO NO DEDUCIBLE (\$ 4.180,46)

PERDIDA REAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (\$ 11.422,37)

DESGLOSE TRIBUTARIO

- Perdida al 31 de diciembre del 2016 (\$ 7.241,91)
- Más Gastos No Deducibles \$ 26.244,00
- UTILIDAD GRAVABLE \$ 19.002,09
- 22% Impuesto a la Renta \$ 4.180,46

Muy Atentamente,


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