

**DESARROLLO Y
COMERCIALIZACION
INMOBILIARIA DECOINMO S.A.**

**INFORME DE COMISARIO AL 31
DE DICIEMBRE DEL AÑO 2013**

INFORME DE COMISARIO

A los Señores Accionistas de:

DESARROLLO Y COMERCIALIZACION INMOBILIARIA DECOINMO S.A.

En mi calidad de Comisario de **DESARROLLO Y COMERCIALIZACION INMOBILIARIA DECOINMO S.A.**, y en cumplimiento a la función que me asigna el numeral 4 del Art. 321 de la Ley de Compañías, cúmpleme informarles que he examinado el Balance General de la Compañía, Estado de Resultado Integral, Estado Patrimonial y Flujos de Efectivo y Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2013.

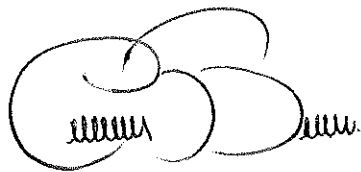
Mi revisión se efectuó de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que planifique y ejecute el examen de tal manera que pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes de revelación. El examen incluyó en base a pruebas selectivas, la revisión de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros incluyó también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia. Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los Estados Financieros de **DESARROLLO Y COMERCIALIZACION INMOBILIARIA DECOINMO S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 aprobados para su emisión por la administración de la Compañía, fueron preparados de acuerdo a NIIF para PYMES para la preparación de los Estados de Situación Financiera de acuerdo a NIIF/PYMES 1.2 al 31 de diciembre del 2013. En general Considero que el examen efectuado fundamenta razonablemente la opinión que expreso a continuación.

En mi opinión los Estados Financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera **DESARROLLO Y COMERCIALIZACION INMOBILIARIA DECOINMO S.A.**, al 31 de Diciembre del 2013, y el correspondiente resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha. De conformidad con las disposiciones de la Ley de Compañías y principios contables vigentes en el Ecuador.

Por lo expuesto someto a consideración la aprobación final de los Balances, General, Resultado Integral, Balance Patrimonial y Flujos de Efectivo, de **DESARROLLO Y COMERCIALIZACION INMOBILIARIA DECOINMO S.A.**, al 31 de diciembre del 2013.

Quito – Ecuador
Abril del 2014

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a final flourish.

COMISARIO
Lic. Carlos Bermeo Pesantez

DESARROLLO Y COMERCIALIZACION INMOBILIARIA
DECOINMO S.A.

NOTAS A LA OPINIÓN DEL COMISARIO

POR EL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

Como resultado de mi revisión a los Estados Financieros de **DESARROLLO Y COMERCIALIZACION INMOBILIARIA DECOINMO S.A.**, en mi opinión, las transacciones registradas y los actos de los administradores, en su caso, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como a las resoluciones de las Juntas de Accionistas y del Directorio.

Los libros de actas de las Juntas de Accionistas y del Directorio, libro de acciones y accionistas han sido llevados y se conservan de conformidad con las disposiciones legales.

La correspondencia, los comprobantes, libros y registros de contabilidad han sido llevados conforme a las normas legales y la técnica contable y se conservan de acuerdo a lo escrito en las disposiciones legales.

2. COLABORACIÓN GENERAL

En cumplimiento de mi responsabilidad de comisario considero importante indicar que en el proceso de revisión de los libros, registros y documentación tanto contable como legal, he recibido total colaboración del Gerente General para el cumplimiento de mis funciones.

3. REGISTROS CONTABLES Y LEGALES

En cuanto se refiere a la documentación contable, financiera y legal, considero en términos generales que la Compañía cumple con todos los requisitos que determinan la Superintendencia de Compañías, Ministerio de Finanzas y el Código de Comercio, entre otros, en cuanto a su conservación y proceso técnico.

He indagado y verificado mediante pruebas de observación y detalle, en la medida que consideré necesario, los procedimientos establecidos por los administradores para proteger y salvaguardar los activos de la Compañía, cuyo resultado no determinó observaciones que ameriten su revelación.

La información proporcionada en los Estados Financieros debe presentarse de modo que sea comprensible para los usuarios que tienen un conocimiento razonable de las actividades económicas y empresariales y de la contabilidad, así como voluntad para estudiar la información con diligencia razonable. Sin embargo, la necesidad de comprensibilidad no permite omitir información relevante por el mero hecho de que ésta pueda ser demasiado difícil de comprender para determinados usuarios

El objetivo de los Estados Financieros de una pequeña o mediana entidad es proporcionar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad que sea útil para la toma de decisiones económicas de una amplia gama de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

Los Estados Financieros también muestran los resultados de la administración llevada a cabo por la gerencia: dan cuenta de la responsabilidad en la gestión de los recursos confiados a la misma.

4. CONTROL INTERNO

Como parte del examen efectuado, realicé un estudio del Sistema de Control Interno Contable de la Compañía en el alcance que consideré necesario para evaluar dicho sistema, tal como lo requieren las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas, bajo las cuales, el propósito de evaluación permite establecer una base confiable que sirva para determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos que son necesarios para expresar una opinión sobre los Estados Financieros examinados.

Mi Estudio y Evaluación del Sistema de Control Interno Contable, efectuado con el propósito antes mencionado, no presentó ninguna condición que constituya una debilidad sustancial del Sistema de Control Interno. En términos generales, los procedimientos y controles implementados por la Gerencia, en mi opinión, salvaguardan la integridad económica de los activos, obligaciones y resultados de la Compañía.

5. POSICION FINANCIERA Y SU RELACION CON REGISTROS

Los componentes financieros de la Compañía, han sido debidamente conciliados con el registro contable, no encontrando diferencia alguna que amerite su comentario.

DECOINMO S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y Equivalentes	1.205.512.93
Cuentas por cobrar clientes	37.520.10
Otras cuentas por cobrar	181.925.29
Activos por Impuestos corrientes	91.307.69
Inventarios	30.000.00
Obras en Construcción	85.342.00
TOTAL DE ACTIVO CORRIENTE	1.631.608.01

ACTIVO NO CORRIENTE

Propiedad, planta y equipo	229.934.61
Propiedades de Inversión	300.000.00
(-) Depreciación acumulada	- 15.703.96
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	514.230.65

TOTAL DE ACTIVO

2.145.838.66

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

Cuentas y Dctos. por pagar	1.142.191.56
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE	1.142.191.56

TOTAL DE PASIVO

1.142.191.56

PATRIMONIO

Capital suscrito y asignado	800.00
Aporte Futura Capitalización	876.926.52
Resultados Acumulados	45.919.44
Resultado Corriente	80.001.14
PATRIMONIO	1.003.647.10

TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO

2.145.838.66

6. ANALISIS DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES FINANCIEROS

Los índices expuestos anteriormente, presentan razonablemente la posición financiera de la Compañía, al 31 de Diciembre del 2013.

7. CONCLUSION

Finalmente declaro haber dado cumplimiento a lo dispuesto en la resolución No. 90153 y el ART. 321 de la Ley de Compañías en el desempeño de mis funciones como Comisario de **DESARROLLO Y COMERCIALIZACION INMOBILIARIA DECOINMO S.A.**, al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2013.

6. INDICES FINANCIEROS

* Liquidez

Las razones de solvencia a corto plazo miden la capacidad de **DESARROLLO Y COMERCIALIZACION INMOBILIARIA DECOINMO S.A.**, para pagar sus obligaciones financieras corrientes. En la medida en que la empresa tenga suficiente flujo de caja, podrá evitar el incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Entre los principales indicadores de solvencia se consideró la prueba acida.

1.1. Liquidez: esta razón se calcula dividiendo el activo corriente para el pasivo corriente.

$$\text{Liquidez} = (\text{Activos Corrientes} / \text{Pasivos Corrientes})$$

$$\text{Liquidez} = (1.622.238,96 / 1.916.380,04)$$

Liquidez = 0.85

* Actividad

Las razones de actividad sirven para medir la eficiencia en la gestión de los activos de **DESARROLLO Y COMERCIALIZACION INMOBILIARIA DECOINMO S.A.** Se consideran los siguientes indicadores:

2.1 Razón de Rotación del Activo: este indicador se obtiene dividiendo el total de los ingresos operativos entre el total de los activos.

$$\text{Rotación del Activo} = (\text{Ingresos Operativos} / \text{Activos Total})$$

$$\text{Rotación del Activo} = (1.072.231,52 / 2.136.469,57)$$

Rotación del Activo = 0.50

- 2.2 Razón de las Cuentas por Cobrar: este indicador se calcula dividiendo las ventas entre el promedio de los créditos durante el periodo contable:

Rotación Ctas por Cobrar= (Ingresos Operativos / Cuentas por cobrar)

Rotación Ctas por Cobrar= (1.072.231,52 / 300.512,04)

Rotación Cuentas por Cobrar = 3.57

- 2.3 Periodo Promedio de Cobro: se determina dividiendo el número de días del año (365) entre la razón de rotación de las cuentas por cobrar.

Periodo Promedio de Cobro= (365 / Rotación Cuentas por cobrar)

Periodo Promedio de Cobro= (365 / 3.57)

Periodo Promedio de Cobro= 102.24 DIAS

La razón de rotación de las cuentas por cobrar y el periodo promedio de cobro proporciona información acerca de cómo se manejó su inversión en cuentas por cobrar.

- 2.4 Periodo de Pago: este indicador refleja la política de pago que tiene **DESARROLLO Y COMERCIALIZACION INMOBILIARIA DECOINMO S.A.**, Para el cálculo del mismo se divide el rubro cuentas por pagar entre el costo diario de las mercancías vendidas.

Periodo de Pago = (Cuentas por pagar / 365)

Periodo de Pago = (1.916.380,04 / 365)

Periodo de Pago = 525.03 DIAS

* **Apalancamiento Financiero**

- 3.1 Razón de endeudamiento: la razón de endeudamiento se calcula dividiendo el total de pasivo entre el total de activos.

$$\text{Razón de Endeudamiento} = (\text{Total Pasivos} / \text{Total Activos})$$

$$\text{Razón de Endeudamiento} = (2.009.748,99 / 2.136.469,57)$$

$$\text{Razón de Endeudamiento} = 0,94$$

* **Rentabilidad**

- 4.1 Rentabilidad de los Activos: (Return on Assets) es la razón de utilidad operacional entre el activo total.

$$\text{ROA} = (\text{Utilidad Operacional} / \text{Total Activos}) (\%)$$

$$\text{ROA} = (80.001,14 / 2.136.469,57) (\%)$$

$$\text{ROA} = 3.74 \%$$

- 4.2 Rentabilidad del Capital: (Return on Equity) se define como el beneficio neto dividido entre el capital de los accionista.

$$\text{ROE} = (\text{Utilidad Operacional} / \text{Patrimonio}) (\%)$$

$$\text{ROE} = (80.001,14 / 126.720,58) (\%)$$

$$\text{ROE} = 63.13 \%$$

* **Seguridad:**

La fórmula de cálculo es la siguiente:

$$\text{Seguridad} = (\text{Patrimonio} / \text{Activo})$$

$$\text{Seguridad} = (126.720,58 / 2.136.469,57)$$

SEGURIDAD = 0.06

7. ANALISIS DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES FINANCIEROS

Los índices expuestos anteriormente, presentan razonablemente la posición financiera de la Compañía, al 31 de Diciembre del 2013.

8. CONCLUSION

Finalmente declaro haber dado cumplimiento a lo dispuesto en la resolución No. 90153 y el ART. 321 de la Ley de Compañías en el desempeño de mis funciones como Comisario de **DESARROLLO Y COMERCIALIZACION INMOBILIARIA DECOINMO S.A.**, al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2013.