

**COMPañÍA:**  
**“ARRENDAMIENTOS**  
**PREDIOS Y SERVICIOS S.A.”**

**INFORME DE COMISARIO**  
**AÑO FISCAL 2012**

**Esp. Tributario Ing. Com. Marco Antonio Zúñiga**  
**COMISARIO**

# INFORME DE COMISARIO

## COMPAÑÍA “APRESA”

### EJERCICIO FISCAL AÑO 2012

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA  
“ARRENDAMIENTOS, PREDIOS Y SERVICIOS S.A.”**

#### **OPINIÓN RESPECTO A LAS CIFRAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS**

A la Administración corresponde la responsabilidad de la preparación de los Estados Financieros, su emisión y presentación a los organismos de control.

A la Junta General de Accionistas corresponde la responsabilidad de la aprobación de los Estados Financieros por el ejercicio fiscal del año 2012.

Nuestra labor de Comisario se efectúa bajo Normas Internacionales de Auditoría, previo diseño y pruebas de evidencia, para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo; incluye evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) utilizadas y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración. Por consiguiente, consideramos que nuestra labor provee una base razonable para expresar una opinión.



En la opinión del Comisario que suscribe el presente informe, los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012 en los aspectos más significativos, presentan razonablemente la situación económica - financiera y el resultado operacional.

Nuestra opinión no exime a los Administradores de los desvíos que pudieran existir en este menester.

La señora Contadora ha proporcionado suficiente información como apoyo para el presente informe.

A los miembros del Directorio Accionistas de **"APRESA"**

### **1. ANTECEDENTES.**

Como Comisario nombrado por la Junta General de Accionistas; en cumplimiento de lo estipulado en los artículos 279 y 291 de la Ley de Compañías, pongo a consideración de los Señores Accionistas el presente Informe, acorde al Reglamento de la Superintendencia de Compañías.

### **Responsabilidad de la Administración de la Empresa por los Estados Financieros**

2. Opinión sobre cumplimiento, por parte de los administradores, de Normas Estatutarias y Reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General y del Directorio.

#### **2.1 Disposiciones Legales.**

- ❖ La Compañía se constituyó el 20 de febrero del 1990 ante el Doctor Rubén Vintimilla Bravo, Notario Público Segundo del Cantón Cuenca; y funciona de conformidad a lo establecido en la Ley de Compañías y Reglamento, y los Estatutos Sociales de la Compañía.

#### **2.2 OBJETO SOCIAL.**

La Compañía tiene como objeto social:



- a) La adquisición de predios urbanos; enajenarlos; arrendarlos o destinarlos a cualquier negocio lucrativo; comprar y vender condominios y/o cuotas de condominio, en terrenos o edificios; ya sea por cuenta propia o de terceros; y en general podrá realizar todo acto o contrato que haga relación con el objeto de social.

### **2.3 LIBROS SOCIALES.**

- a) Libro de Acciones y Accionistas.
- b) Libro talonario.
- c) Libros de Actas de Junta General de Accionistas y de Directorio.

Las Actas, deben presentarse en hojas debidamente foliadas a número seguido formando el expediente con toda la documentación tratada y la previa como Orden del día, control de asistencia y otros, conforme a lo establecido en el Art. 122 de la Ley de Compañías y Art. 26 del Reglamento de Juntas Generales, y en lo referente al expediente el mismo artículo de la Ley de Compañías y el Art. 27 del Reglamento de Juntas Generales.

Las firmas que se consignan en las Actas correspondientes al señor Presidente y Gerente General, éstas deben ser firmadas a la aprobación del Acta.

### **2.4 GESTIÓN**

La Gerencia custodia y lleva los Libros de Acciones y Accionistas, Libro Talonario de Acciones, Actas y Expedientes correspondientes, conforme dispone la Ley de Compañías, el Reglamento pertinente y más disposiciones que emite la Superintendencia de Compañías.

**OPINIÓN SOBRE LA MEMORIA RAZONADA, ENTREGADA POR LA ADMINISTRACIÓN, ACERCA DE LA SITUACIÓN DE LA COMPAÑÍA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.**

3. La Administración de la Compañía conforme establece el Artículo N° 263, numeral cuarto de la Ley de Compañías, somete a consideración el Informe del Labores correspondiente al ejercicio fiscal del año 2012.

La Memoria presentada resume las labores desarrolladas, clasificándolas en:

**3.1.- Aspecto Legal;**

1.- Se centra en un 80% en la consecución del incremento de reserva por valuación.

**3.2.- Consideraciones Financieras-Administrativas;**

1.- La compañía no ha generado movimientos en sus balances por lo que ha mantenido una pérdida, no es conveniente mantener una compañía en estos términos sin que produzca el servicio por el cual fue destinado.

De acuerdo al Reglamento emitido por la Superintendencia de Compañías para emitir este Informe, la Sra. Gerente General ha cumplido con el requerimiento.

**Es de responsabilidad de la Junta General de Accionistas, sobre el Informe del señor Gerente General, de acuerdo a la facultad que le asiste en la Ley de Compañías, el aprobar, pedir ampliación, etc., y acoger las recomendaciones formuladas.**

**COMENTARIO SOBRE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO.**



4. El sistema de control interno abarca las distintas áreas de la Compañía, pero en este caso poco se puede hacer ya que su movimiento de registros contables son escasos.

La normatividad interna del Manual de Funciones permite prevenir el fraude y detectar oportunamente los errores cuando se realizan los distintos procesos, fortalecidos con el control que realiza el Comisario.

#### DOCUMENTACIÓN DE SOPORTE A LAS TRANSACCIONES FINANCIERAS.

Se observa que la documentación soporte en todos los actos financieros y administrativos es suficiente; y, se guardan archivos competentes para cualquier control en el futuro y especialmente para atender a los organismos de control externo.

Todos los Asientos de Diario deben contener la firma de la Ing. Contadora y de la Señora Gerente General, en los de Egresos económicos debe incluirse la firma del Beneficiario con su debida identificación.

#### **OPINIÓN RESPECTO A LAS CIFRAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS; Y, SI ÉSTOS HAN SIDO ELABORADOS DE ACUERDO CON LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD GENERALMENTE ACEPTADOS.**

5. Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2012, se limitan a los requerimientos legales, y lo detectado que se determine puntualizando en las diferentes Notas del presente Informe.

#### **PRINCIPALES PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES ADOPTADAS:**

- A. Se circunscribe la diarización y mayorización de las transacciones, en base a los principios generalmente aceptados de:
1. Resumen de las transacciones;
  2. Clasificación de las cuentas y terminología uniformes;



**INFORME DE COMISARIO AÑO FINANCIERO 2012**  
**COMPAÑÍA: "APRESA"**  
**ING. COM. ESP. TRIBUTARIO MARCO ANTONIO ZÚÑIGA G. - COMISARIO**

---

3. Costo histórico;
4. Consistencia;
5. Partida doble; y,
6. Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

**ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.**

- 1- Balance General.
- 2- Estado de Resultados Integral.
- 3- Estado de Evolución del Patrimonio.
- 4- Estado de Flujo de Efectivo.

**ACTIVO        \$ 233.024,16**

Son las cuentas que representan propiedades o derechos de propiedades de la compañía en lo fundamental; y también aquellos conceptos de propiedades ajenas al negocio que se encuentran en poder de la compañía por razones de custodia, consignación o mandato.

**ACTIVO CORRIENTE**

ACTIVO CORRIENTE	AÑO 2012	AÑO 2011	DIFERENCIA
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	424,83	424,83	-
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	7.484,75	24.083,64	(16.598,89)
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	5.742,92	4.884,02	858,90
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>13.652,50</b>	<b>29.392,49</b>	<b>(15.739,99)</b>



**NOTA N° 01**

**Efectivo y Equivalente al efectivo**

Grupo de cuentas que se estiman van a ser convertidas en dinero dentro de un año a partir de la fecha del balance.

Las cuentas bancarias son conciliadas mensualmente.

	<u>Año 2012</u>	<u>Año 2011</u>
<b>Banco del Austro</b>	<b>\$ 424,83</b>	<b>\$ 424,83</b>

**NOTA N° 02**

Cuentas por Cobrar a: Comprende otras deudas pendientes de cobro, que se conceden sin la suscripción de documentos y deben efectivizarse dentro del corto plazo.

<b>CTAS. POR COBRAR</b>	<u>Año 2012</u>	<u>Año 2011</u>
<b>Lavanderías Australes S.A.</b>	<b>\$ 7.484,75</b>	<b>\$ 24.083,64</b>

**SUGERENCIAS,**

*La Gerencia, pese a un cumplimiento ordenado, mantenemos estas recomendaciones como práctica sana administrativa:*





*La Ingeniera Contadora.*

- 1. Debe conciliar mensualmente los Crédito otorgados.*
- 2. La provisión para Créditos Incobrables no utiliza la compañía, en el ejercicio económico 2012, no ha variado, revisar. la provisión para créditos incobrables originados en operaciones del giro del negocio, se efectúa a razón del 1% anual sobre el crédito comercial concedido en el año que se revela, sin que la provisión acumulada exceda del 10% de la cartera total. LRTI Artículo 10.*

### **NOTA N° 03**

#### **OTRO ACTIVO CORRIENTE.**

Los impuestos corresponden en compras que se liquidan en 2012.

El impuesto anticipado, son retenciones en la fuente y también el cancelado al declarar el Formulario 101; se liquida en el año 2012.

IMPUESTOS		<u>Año 2012</u>		<u>Año 2011</u>
<b>Impuesto a la Renta</b>	<b>\$</b>	<b>4.612,14</b>	<b>\$</b>	<b>3.753,24</b>
<b>Retenciones en la fuente</b>	<b>\$</b>	<b>1.130,78</b>	<b>\$</b>	<b>1.130,78</b>

#### **SUGERENCIAS,**

La Ing. Contadora,

Conciliará mensualmente los auxiliares de mayor general correspondiente a tributos, con las declaraciones al SRI.



**NOTA N° 04**  
**ACTIVO FIJO**  
**PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

ACTIVO NO CORRIENTE	AÑO 2012	AÑO 2011	DIFERENCIA
INMUEBLES	287.552,99	168.193,12	119.359,87
			-
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(68.181,33)	(59.771,61)	(8.409,72)
			-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>219.371,66</b>	<b>108.421,51</b>	<b>(110.950,15)</b>

Propiedades, planta y equipo, se considera a toda clase de bienes u objetos corpóreos, adquiridos para uso y servicio permanente en sus actividades operativas; y, que por lo tanto no están destinados a la venta.

Depreciación, método lineal, porcentajes y su vida útil esta ampliada razonablemente en NIIF.

**PASIVO      \$ 512.34**

Son cuentas que por sus denominaciones significan o representan obligaciones por pagar de la empresa para con terceras o segundas personas, o para consigo mismas como es el caso de la depreciación acumulada.

**NOTA N° 05**



**INFORME DE COMISARIO AÑO FINANCIERO 2012**  
**COMPAÑÍA: "APRESA"**  
**ING. COM. ESP. TRIBUTARIO MARCO ANTONIO ZÚÑIGA G. - COMISARIO**

---

**PASIVO CORRIENTE.**

PASIVO CORRIENTE	AÑO 2012	AÑO 2011	DIFERENCIA
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	512,34	486,03	26,31
OBLIGACIONES EMITIDAS A CORTO PLAZO			
<b>TOTAL</b>	<b>512,34</b>	<b>486,03</b>	<b>26,31</b>

Pasivo es a Corto Plazo, este grupo de cuentas comprenden todos los valores a pagar por parte de la Compañía, dentro del plazo de un año.

**SUGERENCIAS:**

*La señora Ingeniera, Contadora,*

*Mensualmente debe conciliarse las cuentas contables con los documentos, y de los resultados informará a Gerencia General.*

**PATRIMONIO     \$ 232.511,82**

El Patrimonio, está conformado por las Cuentas: Capitalización; Otras Reservas, Pérdidas acumuladas Resultados del ejercicio corriente.

**NOTA N° 06**

DESCRIPCIÓN	AÑO 2012	AÑO 2011	DIFERENCIA
CAPITAL	840,00	840,00	-
APORTES A FUTURAS CAPITALIZACIONES			
UTILIDADES ACUMULADAS	1.837,36	1.837,36	-
OTRAS RESERVAS	217.614,49	217.614,49	-
PERDIDA ACUMULADA AÑOS ANTERIORES	(58.591,38)	(33.812,18)	(24.779,20)
RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION POR PRIMERA VEZ BAJO NIIF'S	119.359,87		119.359,87
UTILIDAD DEL EJERCICIO O PERDIDA	(24.176,02)	(24.779,20)	(603,18)
<b>TOTAL</b>	<b>232.511,82</b>	<b>161.700,47</b>	<b>70.811,35</b>



## **ANÁLISIS DE LAS CUENTAS DE RESULTADOS.**

La Cuenta Resultados, registra el resultado del cierre de las cuentas de ingresos y gastos que tienen relación con la operación e igualmente de las cuentas que no tienen que ver con la operación; se registra antes de los cálculos 15% para trabajadores y 23% del impuesto a la renta.

### **NOTA N° 07**

#### **RESULTADOS**

DESCRIPCIÓN	AÑO 2012	AÑO 2011	DIFERENCIA
Ingresos Operacionales			
Ingresos no Operacionales			
<b>TOTAL INGRESOS</b>			
Gastos Administrativos / Ventas	24.176,02	24.372,50	
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>24.176,02</b>	<b>24.372,50</b>	
<b>UTILIDAD O PERDIDA DEL AÑO</b>			
<b>CONTABLE</b>	<b>(24.176,02)</b>	<b>(24.372,50)</b>	

#### **INGRESOS**

La compañía en el año 2012 no ha generado ingresos por su actividad.

#### **GASTOS**

Son cuentas de aquellas que teniendo saldos deudores, por sus denominaciones, no significan ni representan propiedades o derechos de

**INFORME DE COMISARIO AÑO FINANCIERO 2012**  
**COMPAÑÍA: "APRESA"**  
**ING. COM. ESP. TRIBUTARIO MARCO ANTONIO ZÚÑIGA G. - COMISARIO**

---

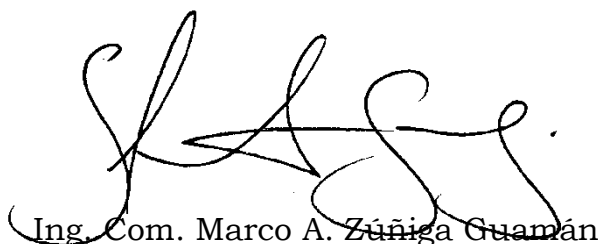
propiedades de la Compañía o de ajenos, constituyendo únicamente desembolsos monetarios o crediticios de consumos operacionales realizados, honorarios profesionales, depreciaciones, beneficios sociales, gastos bancarios, gastos básicos generales de servicios.

A los miembros del Directorio y Accionistas de "APRESA"

Hemos revisado los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012 y hemos emitido nuestro informe con fecha 05 de marzo 2014.

En estricta observancia de nuestras funciones revisamos el cumplimiento por parte de los administradores de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la junta general de accionistas y del directorio. A la referida información hemos aplicado procedimientos utilizados para trabajos de revisión de estados Financieros y en nuestra opinión, ésta se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes.

Cuenca, a 05 de marzo del 2014.



Ing. Com. Marco A. Zúñiga Guamán

COMISARIO DE "APRESA"