

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

**INFORME DE COMISARIO  
AÑO FISCAL 2013**

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

# INFORME DE COMISARIO

## COMPAÑÍA “APRESA”

### EJERCICIO FISCAL AÑO 2013

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

A los miembros del Directorio Accionistas de **ARRENDAMIENTO, PREDIOS Y SERVICIOS S.A. (APRESA)**

#### **Alcance del trabajo y estados financieros revisados por el Comisario**

1. Hemos dado cumplimiento a las Funciones de Comisario de APRESA, desde la fecha de nuestro nombramiento y como parte integrante de nuestro examen según lo establecido en el art. 279 de la Ley de Compañías y, de acuerdo a lo requerido por las normas legales vigentes, informamos que:
  - a) Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía;
  - b) Los estados de situación financiera adjuntos de APRESA, al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de evolución del patrimonio de los accionistas y flujo de efectivo y notas a estos, por el año terminado en esa fecha, son responsabilidad de



la Administración de la Compañía y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's vigentes.

- c) La revisión de los estados financieros incluyó un estudio y evaluación de la estructura de control interno de la Compañía efectuado con el alcance previsto en las Normas Internacionales de Auditoría, aplicable al trabajo de revisión de estados financieros. Los resultados de dicha evaluación forman parte de este informe.
- d) En lo que es materia de nuestra competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que consideremos incumplimientos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio, por parte de la Administración.
- e) En lo relacionado al cumplimiento tributario, es menester resaltar la situación de cambios normativos con la nueva Ley de Equidad Tributaria y Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que ineludiblemente obliga a la auxiliar Contadora, a prepararse estudiando y asistiendo a seminarios; esto, es de responsabilidad de la Gerencia.

## **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 Sra. 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 2013.**

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 2013.

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, más aun teniendo pérdidas consecutivas que influyen en una liquidación de la Compañía.

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 de la señora 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 2013, 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:**



**INFORME DE COMISARIO AÑO FINANCIERO 2013**  
**COMPAÑÍA: "APRESA"**  
**ING. COM. ESP. TRIBUTARIO MARCO ANTONIO ZÚÑIGA G. - COMISARIO**

---

**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;
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      \$ 226.260,37**

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 2013	AÑO 2012	DIFERENCIA
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	424,83	424,83	-
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	-	7.484,75	(7.484,75)
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	6.463,88	5.742,92	720,96
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>6.888,71</b>	<b>13.652,50</b>	<b>(6.763,79)</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 2013</u>	<u>Año 2012</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.

CTAS. POR COBRAR	<u>Año 2013</u>	<u>Año 2012</u>
<b>Lavanderías Australes S.A.</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 7.484,75</b>

**SUGERENCIAS,**

*La Gerencia, pese a un cumplimiento ordenado, NO mantiene cuentas por cobrar como práctica sana administrativa:*



**NOTA N° 03**

**OTRO ACTIVO CORRIENTE.**

Los impuestos corresponden en compras que se liquidan en 2013.

El impuesto anticipado, son retenciones en la fuente y también el cancelado al declarar el Formulario 101; se liquida en el año 2013.

IMPUESTOS		<u>Año 2013</u>		<u>Año 2012</u>
<b>Impuesto a la Renta</b>	<b>\$</b>	<b>5.333,10</b>	<b>\$</b>	<b>4.612,14</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 2013	AÑO 2012	DIFERENCIA
INMUEBLES	287.552,99	287.552,99	-
			-
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(68.181,33)	(68.181,33)	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>219.371,66</b>	<b>219.371,66</b>	<b>-</b>



**INFORME DE COMISARIO AÑO FINANCIERO 2013**  
**COMPAÑÍA: "APRESA"**  
**ING. COM. ESP. TRIBUTARIO MARCO ANTONIO ZÚÑIGA G. - COMISARIO**

---

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 \$ 9.510,84**

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**

**PASIVO CORRIENTE.**

<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>AÑO 2013</b>	<b>AÑO 2012</b>	<b>DIFERENCIA</b>
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	9.510,84	512,34	8.998.5
OBLIGACIONES EMITIDAS A CORTO PLAZO			
<b>TOTAL</b>	9.510,84	512.34	8.998.5

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.*



**INFORME DE COMISARIO AÑO FINANCIERO 2013**  
**COMPAÑÍA: "APRESA"**  
**ING. COM. ESP. TRIBUTARIO MARCO ANTONIO ZÚÑIGA G. - COMISARIO**

---

**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 2013	AÑO 2012	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	(82.767,40)	(58.591,38)	-
RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION POR PRIMERA VEZ BAJO NIIF'S	119.359,87	119.359,87	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO O PERDIDA	(15.762,29)	(24.176,02)	(8.413,73)
<b>TOTAL</b>	<b>216.749,53</b>	<b>161.700,47</b>	<b>55.049,06</b>

**SUGERENCIAS:**

*La señora Ingeniera, Contadora, debe tomar en cuenta que la compañía está en riesgo de estar ya en liquidación. Por parte de la Superintendencia de Compañía.*

**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 22% del impuesto a la renta.



**NOTA N° 07**

**RESULTADOS**

DESCRIPCIÓN	AÑO 2013	AÑO 2012	DIFERENCIA
Ingresos Operacionales			
Ingresos no Operacionales			
<b>TOTAL INGRESOS</b>			
Gastos Administrativos / Ventas	15.762,29	24.176,02	
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>15.762,29</b>	<b>24.176,02</b>	
<b>UTILIDAD O PERDIDA DEL AÑO CONTABLE</b>	<b>(15.762,29)</b>	<b>(24.176,02)</b>	

**INGRESOS**

La compañía en el año 2013 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 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.

**INFORME SOBRE LAS DISPOSICIONES CONSTANTES EN EL ARTÍCULO 279, DE LA LEY DE COMPAÑÍAS.**

1. Cerciorarse de la constitución y subsistencia de las garantías de los administradores y gerentes en los casos en que fueren exigidas.

***Si existe obligación de proporcionar garantía por parte de los Administradores.***

2. Exigir de los administradores la entrega de un balance mensual de comprobación.

***Con la señora Ingeniera Contadora no se analizó todos los Estados Financieros mensuales del año económico 2013.***

3. Examinar en cualquier momento y una vez cada tres meses, por lo menos, los libros y papeles de la Compañía en los estados de caja y cartera.

***No se cumplió. Ya que la compañía no tiene registros contables por este año 2013***

4. Revisar balance y la cuenta de pérdidas y ganancias y presentar a la junta general un informe debidamente fundamentado sobre los mismos.

***El Balance General, el Estado de Pérdidas y Ganancias, Estado de evolución del Patrimonio, Estado de Flujo de efectivo al 31 de diciembre del 2013, fueron revisados conforme lo establecido en la Norma de Auditoría "Trabajos de Revisión de los Estados Financieros". En base a los procedimientos normados que se aplicó presentamos el presente Informe.***

5. Convocar a juntas generales de accionistas en los casos determinados en la Ley de Compañías.

***No hemos convocado a Junta General de Accionistas, debido a que: Ningún Accionista lo ha solicitado. No se han presentado casos de emergencia según lo establecido en el último párrafo del Art. 236 de la Ley de Compañías. Al Administrador de la Compañía no se ha ausentado en forma definitiva según lo establece el Art. 266 de la Ley de Compañías.***

6. Solicitar a los administradores que hagan constar en el orden del día, previamente a la convocatoria de la Junta General, los puntos que crean conveniente.

***No ha sido necesario en esta oportunidad.***



7. Asistir con voz informativa a las juntas generales.

*No hemos sido convocados.*

8. Vigilar en cualquier tiempo las operaciones de la Compañía.

*Se ha vigilado las operaciones realizadas; no existen asuntos adicionales que informar.*

9. Pedir información a los administradores.

*No ha sido necesario, no ha existido casos especiales.*

10. Proponer motivadamente la remoción de los administradores.

*No han existido situaciones que nos hayan inducido a proponer la remoción de los Administradores de la Compañía.*

11. Presentar a la Junta General las denuncias que reciba acerca de la administración, con el informe relativo a las mismas.

*Hasta la fecha del informe no han existido denuncias respecto a la Administración, consecuentemente no existen situaciones que informar.*

## **CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO**

1. La Administración, cumplió con el SRI., sin embargo, no debe descuidar con estas obligaciones.
2. La señora Ingeniera Contadora, conciliará todos los meses los Informes en Formularios del SRI con los Auxiliares Contables correspondientes. Es recomendable formar un archivo especial que contenga los Formularios declarados al SRI con copias de los Auxiliares contables que demuestren su conciliación, mes a mes.

A los miembros del Directorio y Accionistas de APRESA

Hemos revisado los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2013 y hemos emitido nuestro informe con fecha 05 de marzo 2014.

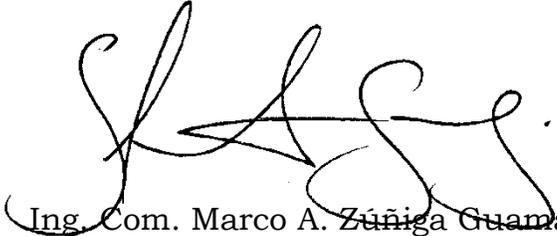


**INFORME DE COMISARIO AÑO FINANCIERO 2013**  
**COMPAÑÍA: “APRESA”**  
**ING. COM. ESP. TRIBUTARIO MARCO ANTONIO ZÚÑIGA G. - COMISARIO**

---

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”