

INFORME DE COMISARIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.009

CONTENIDO

**CARTA INTRODUCTORIA
OPINION**

ESTADOS FINANCIEROS

BALANCE DE SITUACION
ESTADO DE RESULTADOS
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
COMENTARIOS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
INDICADORES ECONOMICOS



Quito, 12 de Marzo del 2.009

A los señores Accionistas de:
INMOBILIARIA "R y J" C. A.

Ciudad.-

De mis consideraciones:

De conformidad con la disposición hecha en la Junta General de Socios de INMOBILIARIA "R y J" C. A., y en cumplimiento con disposiciones legales, me es grato poner en su conocimiento el reporte relacionado con el estudio y análisis de las cifras de los estados financieros terminado al 31 de Diciembre del 2.009, que se han puesto a mi consideración.

Esta opinión ha sido preparada en relación a las cifras presentadas en los estados financieros por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2.009, y su correspondencia con los registros en los libros de contabilidad.



INFORME DE COMISARIO

San Francisco de Quito D.M.
Marzo, 12 del 2.009

A los señores Accionistas de:
INMOBILIARIA "R y J" C. A.

Luego del análisis efectuado a las cifras presentadas en los estados financieros estos presentan razonablemente la situación financiera de INMOBILIARIA "R y J" C. A., en todos los aspectos importantes al 31 de Diciembre del 2.009, los resultados de sus operaciones, por el período terminado a esa fecha de acuerdo a principios de contabilidad establecidos en el Ecuador y, con las exigencias de Superintendencia de Compañías, razón por la cual pueden ser aprobadas por la Junta General.



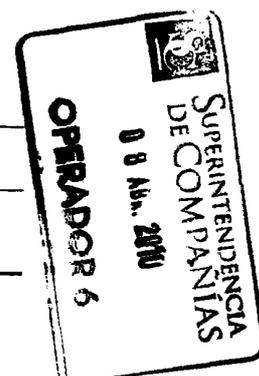
María Belén Reinoso Coba
Ingeniera Comercial



INMOBILIARIA "R y J" C. A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.009

(Expresado en dólares)

Activo	
Activo Corriente:	
Caja Bancos	996,04
Cuentas por cobrar	
Arrendatarios	843,33
Prestamos Socios	64.522,15
Provisión Cuentas Incobrables	(8,72)
Retenciones en la fuente	6.572,18
Crédito tributario Impuesto a la Renta	5.707,01
Total de Activo Corriente	78.631,99
Propiedad, planta y equipo	152.169,64
Depreciación acumulada	(111.334,24)
Total activo fijo neto	40.835,40
TOTAL DEL ACTIVO	119.467,39
Pasivo y Patrimonio	
Pasivo Corriente:	
Cuentas por pagar:	
Servicios	4.344,45
Proveedores	228,79
Beneficios sociales empleados	219,57
Obligaciones con el IESS	1.805,95
Obligaciones con el fisco	945,22
Obligaciones Bancarias	2.007,71
Sobregiro bancario	882,70
Total Pasivo Corriente	10.434,39
PASIVO LARGO PLAZO	
Depósitos en garantía	26.945,00
Total del pasivo Largo Plazo	26.945,00
TOTAL DEL PASIVO	37.379,39
Patrimonio:	
Capital social, 250.000 acciones ordinarias Y nominativas de \$ 0.04 cada una	10.000,00
Reserva legal	1.245,88
Reserva de capital	70.697,31
Pérdida Tributaria años anteriores	(3.507,62)
Utilidad del ejerció	3.652,43
Total del patrimonio	82.088,00
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	119.467,39



INMOBILIARIA "R y J" C. A.
ESTADO DE RESULTADOS
 Por el año Terminado el 31 de diciembre del 2009
 (Expresado en dólares)

Ingresos:

Por prestación de servicios 115.499,80

Utilidad bruta

Gastos: 112.067,67

Gastos de mantenimiento (41.493,53)
 Gastos de administración (53.001,01)
 Gastos financieros (1.241,60)
 Gastos No Deducibles (16.331,53)

Total gastos (112.067,67)

Utilidad operacional 3.432,13

Otros (gastos) ingresos:

Otros ingresos no operacionales 220,30

Total otros (gastos) ingresos 220,30

Utilidad antes de participación trabajadores e impuestos 3.652,43

Utilidad del ejercicio 3.652,43



INMOBILIARIA "R y J" C. A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dolares)

Capital social:

Al inicio del año 10.000,00

Al final del periodo 10.000,00

Reserva del capital:

Al inicio del periodo 70.697,31

Al final del periodo 70.697,31

Reserva legal:

Al inicio del año 1.245,88

Al final del periodo 1.245,88

Utilidades retenidas:

Al inicio del año	0,00
Pago dividendos	(0,00)
Perdida tributaria años anteriores	(3.507,62)
Utilidad neta	3.652,43

Al final del período 144,81



INMOBILIARIA "R y J" C. A.
COMENTARIOS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares)

1. DESCRIPCION DEL NEGOCIO

La compañía esta constituida en la Republica del Ecuador, el objetivo principal es el desarrollo de las siguientes actividades: el alquiler de oficinas.

Para el cumplimiento de este objetivo, la compañía queda autorizada a intervenir en todos los actos y contratos públicos o privados que se convocaren para los efectos citados.

La sociedad que se constituye tendrá como domicilio principal el Distrito Metropolitano de Quito, capital de la Republica del Ecuador.

BASE DE PRESENTACION

La Compañía mantiene al 31 de diciembre del 2009, sus registros contables en dólares, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Están contabilizados al costo expresado al 31 de marzo del 2000, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Los desembolsos por mantenimiento y reparación se registran en gastos al incurrirse en ellos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Porcentaje</u>
Edificio	5
Instalaciones	10
Muebles y enseres	10
Equipo de oficina	10
Equipo de computación	33
Equipo contra incendio	10
Equipo de bombeo	10
Herramientas	10

RESERVA DE CAPITAL

Incluye valores transferidos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, originadas en años anteriores.

El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, pudiendo ser objeto de capitalización o devolución, en caso de liquidación de la Compañía, las que no están gravadas con el impuesto a la renta, con el saldo acreedor se podrá absorber pérdidas presentes y acumuladas.



**INMOBILIARIA "R y J" C. A.
COMENTARIOS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009
(Expresado en dólares)**

1. NOTAS GENERALES

- 1.1 He obtenido de los administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y registros que juzgue necesario analizar correspondiente al año terminado el 31 de Diciembre del 2.009, sobre los cuales procedo a rendir este informe.
- 2.2 La administración de la Compañía ha cumplido con las disposiciones de la Junta General emitidas durante el año 2.009, así como las normas legales vigentes.
- 2.3 Los expedientes de las Juntas Generales, se conservan de acuerdo con la ley, así como la lista de asistentes.
- 2.4 He revisado los libros de actas de la Juntas General, el libro de Accionistas y Acciones, los mismos que cumplen con las disposiciones establecidas en la Ley de Compañías.
- 2.5 La convocatoria a la Junta General de Accionistas, se realizo de conformidad con las disposiciones societarias vigentes.
- 2.6 Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
- 2.7 Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables, estos son confiables y han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



INMOBILIARIA "R y J" C. A.
COMENTARIOS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.009
(Expresado en dólares)

3. FONDOS DISPONIBLES.

Al 31 de diciembre del 2.009, la Compañía tenía como fondos disponibles lo siguiente

	(Expresado en dólares)
Caja chica	40,00
Banco del Pichincha Cta. CTE 0758706-6	0,00
Banco de Guayaquil Cta. de ahorros 9023920	956,04
	996,04

4. CUENTAS POR COBRAR

Un detalle de las cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2009 es como sigue:

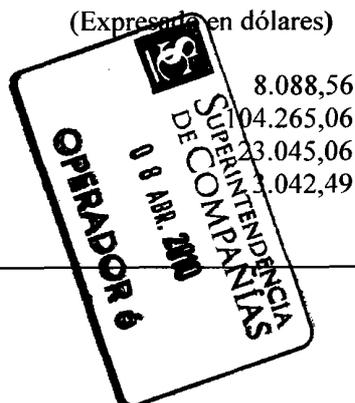
	Diciembre 31 2.009
	(Expresado en dólares)
Clientes Arrendatarios	843,33
Prestamos a Socios (1)	64.522,15
Retenciones en la fuente (2)	6.572,18
Crédito tributario Impuesto a la Renta (3)	5.707,01
	77.644,67

- (1) Corresponsiente a prestamos otorgados a los socios durante el ejercicio analizado y que serán liquidados posteriormente.
- (2) Corresponde a la retenciones efectuadas a la Compañía en el ejercicio terminado el 31 de Diciembre del 2.009
- (3) Corresponden a valores a favor de la Inmobiliaria y se han mantenido en la contabilidad desde años anteriores

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

Se encuentra registrada a su costo expresado al 31 de Marzo del 2.000 de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

	Diciembre 31 del 2.009
	(Expresado en dólares)
ACTIVOS FIJOS	
Terreno	8.088,56
Edificio	104.265,06
Instalaciones	23.045,06
Muebles y enseres	1.042,49



INMOBILIARIA "R y J" C. A.
COMENTARIOS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.009
(Expresado en dólares)

Equipos de oficina	2.578,12
Equipos contra incendio	2.893,30
Equipos de computación	7.201,97
Equipo de bombeo	997,20
Herramientas	57,88
TOTAL ACTIVOS FIJOS	152.169,64

Depreciación acumulada	(111.334,24)

ACTIVO FIJO NETO	40.835,40

6. CUENTAS POR PAGAR.

Un detalle de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2.008, fue como sigue:
Diciembre 31, 2009

(Expresado en dólares)	
PASIVOS A CORTO PLAZO	
Servicios	4.344,45
Proveedores	228,79
Beneficios sociales Empleados	219,57
Obligaciones con el IESS	1.805,95
Obligaciones con el Fisco (1)	945,22
Obligaciones Bancarias	2.007,71
Sobregiros Bancarios (2)	882,70

PASIVOS A CORTO PLAZO	10.434,39

(1) Corresponde a retenciones realizadas por la Inmobiliaria, tanto del IVA como del Impuesto a la renta empleados e impuesto a la renta de la Compañía durante el año analizado.

La Compañía ha cancelado oportunamente todas sus obligaciones tributarias, tanto del Impuesto al Valor Agregado IVA, como las retenciones en la Fuente durante el año 2.009.

Es importante considerar que la Compañía ha cumplido paralelamente con la disposición del SRI, con el anexo transaccional a partir del mes de Enero del 2.008.

(2) Corresponde a un sobregiro generado en el Banco Pichincha Cta. Cte. 0758706-6, conforme a políticas convenidas por las instituciones financieras.

7. OBLIGACIONES CON LOS TRABAJADORES.

De acuerdo con las Leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual. Antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

8. IMPUESTO A LA RENTA.

La Compañía provisionó el impuesto a la renta a la tasa del 25% sobre las utilidades gravadas, cumpliendo así disposiciones legales vigentes.



INMOBILIARIA "R y J" C. A.
COMENTARIOS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.009
(Expresado en dólares)

9. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2.009, el pasivo a largo plazo quedó conformado de la siguiente manera:

Diciembre 31, 2009

Expresado en dólares.

Deposito en garantía (1)	26.945,00
--------------------------	-----------

26.945,00

(1) Corresponde a las garantías, renovaciones otorgadas a favor de la Compañía por cada arrendatario al momento de suscribir los contratos de arrendamiento y que en lo posterior serán devueltos cuando finiquiten los respectivos trámites luego de cumplir con las estipulaciones correspondientes establecidos en los contratos.

10. PATRIMONIO.

La actualización del patrimonio se efectuó utilizando las siguientes bases:

Capital social, reservas y utilidades retenidas a disposición de los Accionistas

11. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de Diciembre del 2.009 el capital suscrito es de \$ 10.000 divididos en 250.00 Acciones de USD 0.04 cada acción nominativa.

12. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de su utilidad Liquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los Accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada Para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

13. UTILIDADES RETENIDAS.

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizada para Distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de Impuestos.

14. ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA PARA EL EJERCICIO 2010.

La Resolución 907 del SRI indica que se debe proceder al cálculo del Anticipo del Impuesto a la Renta del 2010. Procediendo de la siguiente manera;

- 0.2% PATRIMONIO
- 0.2% COSTOS DEDUCIBLES
- 0.4% ACTIVO TOTAL (sin Cuentas por Cobrar no relacionadas)
- 0.4% INGRESOS GRAVADOS



INMOBILIARIA "R y J" C. A.
COMENTARIOS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.009
(Expresado en dólares)

En el transcurso de este análisis revisaremos algunos indicadores financieros.

Liquidez:

Razón corriente (veces)	7,54	4.98	Activo corriente/pasivo corriente
Capital neto de trabajo (dólares)	68.198	63.855	Activo corriente-pasivo corriente

Endeudamiento:

Nivel de endeudamiento total (%)	0.31	0.33	Total pasivo/total activo
Rendimiento del activo total (%)	3.20	3.05	Activo total/pasivo total

Eficiencia:

Rotación activos totales (a veces).	0.97	0.86	Ingresos netos/total activo
-------------------------------------	------	------	-----------------------------

Rentabilidad.

Margen de operación de utilidad %	0.03	0.04	Utilidad operación/ventas.
-----------------------------------	------	------	----------------------------



María Belén Reinoso Coba
Ingeniera Comercial

