

Quito, 16 de julio del 2013

A los señores Accionistas de
INMOBILIARIA SAN TELMO S.A. SANTELMOSA
Presente

Distinguidos Accionistas:

La presentación de este Informe de Comisario tiene su fundamento legal y mandatario en la Ley de Compañías, artículo 279 sobre las atribuciones y obligaciones de los comisarios, así como en el nombramiento realizado por la Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA SAN TELMO S. A.

Cúmpleme informarles que he revisado el estado de pérdidas y ganancias del período 01 de enero al 31 de diciembre del 2012 y el balance general por el año terminado en esa fecha, así como las actividades administrativas de la Compañía, en consecuencia, expongo el siguiente Informe:

1.- GESTION ADMINISTRATIVA

Como resultado del examen, las transacciones registradas y los actos del administrador, en su caso, se ajustan a las normas legales, estatutarias reglamentarias y normas de una buena administración.

Las resoluciones de las Juntas de Accionistas han sido cumplidas por parte de la Administración.

2.- CONTROL INTERNO

La evaluación del sistema de control interno, permite establecer una base confiable que sirva para determinar la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos necesarios para expresar una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros.

En términos generales, los procedimientos y controles implantados por la Administración, salvaguardan la integridad económica de los activos y obligaciones que permiten expresar la confiabilidad de las operaciones de INMOBILIARIA SAN TELMO S.A. SANTELMOSA

3.- OPINION

En base a la evaluación del sistema de control interno y la revisión efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, considero que el examen realizado fundamenta la opinión que expreso a continuación.

El Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y sus correspondientes Estado de Resultados Integral, Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Cambios en el Patrimonio, del período 01 de enero al 31 de diciembre del 2012, presentan razonablemente la situación financiera, los resultados de sus operaciones, los flujos de efectivo y variaciones en el patrimonio de INMOBILIARIA SAN TELMO S.A., basados en la aplicación de normas internacionales de información financiera.

4.- CUMPLIMIENTO DE OTRAS OBLIGACIONES

4.1. Servicio de Rentas Internas e IESS

De acuerdo a la revisión efectuada a las cuentas que se refieren al impuesto a la renta e impuesto al valor agregado con sus respectivas retenciones en la fuente, y, las obligaciones por aportes al IESS durante el ejercicio 2012, se han cumplido de acuerdo a la reglamentación correspondiente.

4.2. Superintendencia de Compañías

Según la Resolución No 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, se remitirá a la Superintendencia de Compañías hasta el 31 de octubre del 2011, el cronograma de implementación aprobado por la Junta General de Accionistas; y hasta el 30 de noviembre del 2011, la conciliación del patrimonio neto al inicio del periodo de transición, aprobada por el directorio.

Con estas Resoluciones, en definitiva las empresas deben presentar el cronograma de implementación de NIIF, y la conciliación del patrimonio neto al inicio del periodo de transición (01 de enero del 2011).

Esta resolución se ha dado cumplimiento en julio del 2013.

4.3. Gastos no deducibles

La Ley de Régimen Tributario Interno en su artículo 10.- Deducciones.- señala que son gastos deducibles los que se efectúen para obtener, mantener y mejorar los ingresos de fuente ecuatoriana que no estén exentos. Y que tengan que ver que sean gastos adecuados para obtener el ingreso, de lo contrario el Reglamento de Comprobantes de Venta y de Retención en las disposiciones generales indican que sustentan el crédito tributario, costos y gastos, es decir sustentan gastos deducibles, únicamente las facturas, notas de venta, liquidaciones de compras y servicios.

El gasto no deducible de la compañía asciende a \$ 4.195.00, por no cumplimiento del Reglamento de Comprobantes de Venta y de Retención.

5.- INDICES

El índice de liquidez:

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} \\ \text{USD } 45.150,59 / 25.717,92$$

$$= 1,76$$

Este índice se considera adecuado para el cumplimiento de obligaciones con terceros, por cuanto expresa que por cada dólar de pasivo corriente, la empresa dispone de USD 1.76 de activo corriente para pagar.

El índice de rentabilidad empresarial:

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio}} \\ 13.522,67 / 199.043,22 \\ = 0,068$$

INMOBILIARIA SAN TELMO S.A. SANTELMOSA presenta una utilidad de \$ 24.430,91 en el ejercicio, por tanto el índice de rentabilidad empresarial es de \$ 0,068 por cada dólar invertido, hecho que indica que no ha existido eficiencia del capital invertido.

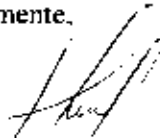
6. RECOMENDACIONES

6.1 Conseguir un incremento de clientes y ventas es una prioridad de la Administración de INMOBILIARIA SAN TELMO S.A. para el ejercicio 2013.

6.2 Se sugiere aplicar políticas internas adecuadas para conseguir una reducción de costos.

6.3 Es necesaria la aplicación correcta de la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y el Reglamento de Comprobantes de Venta y de Retención, para evitar afectaciones a las utilidades de los accionistas, eliminando el uso de gastos no deducibles.

Atentamente,



Leda Norma Caizaluisa T.
COMISARIO PRINCIPAL