

Quito, 20 de marzo del 2014

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. SANTELMOSA.

Cúmpleme informarles que he revisado el estado de pérdidas y ganancias del periodo 01 de enero al 31 de diciembre del 2013 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 Internacionales de Auditoría, considero que el examen realizado fundamenta la opinión que expreso a continuación.

El Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013 y sus correspondientes Estado del Resultado Integral, Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Cambios en el Patrimonio, del periodo 01 de enero al 31 de diciembre del 2013, 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. SANTELMOSA, 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 2013, se han cumplido de acuerdo a la reglamentación correspondiente.

##### **4.2. Gastos no deducibles**

El gasto no deducible de la compañía asciende a \$ 3.185,62, por no cumplimiento del Reglamento de Comprobantes de Venta y de Retención.

#### **5.- INDICES**

##### **El índice de liquidez:**

Activo Corriente / Pasivo Corriente  
USD 45.882,27 / 11.767,52

= 3,90

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 3,90 de activo corriente para pagar.

##### **El índice de rentabilidad empresarial:**

Utilidad Neta / Patrimonio  
2.859,28 / 213.197,00

= 0,013

INMOBILIARIA SAN TELMO S.A. SANTELMOSA presenta una utilidad de \$ 2.859,28 en el ejercicio, por tanto el índice de rentabilidad empresarial es de 0,013 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. SANTELMOSA para el ejercicio 2014.

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,



Lcda. Norma Caizaluisa T.  
COMISARIO PRINCIPAL