

INFORME DEL COMISARIO DE INMOSOLUCION, PRESENTADO A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO DEL AÑO 2.000

Señores
ACCIONISTAS DE INMOSOLUCION
Presente

Dando cumplimiento a las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías relacionadas con las funciones de Comisario, pongo en su conocimiento señores Accionistas el informe de Comisario de INMOSOLUCIÓN correspondiente al ejercicio económico 2000.

ENTORNO EMPRESARIAL

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. (INMOSOLUCION), se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Sexto de Quito, el 13 de enero de 1999, e inscrita en el Registro Mercantil en la misma fecha.

El capital suscrito y pagado asciende a USD 24.000, dividido en 60.000 acciones ordinarias y nominativas de USD 0,40 cada una a nombre del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas

Inmosolución es una compañía de reciente formación cuyo objeto social es: La construcción, promoción, compraventa de bienes muebles e inmuebles, administración y comercialización de proyectos inmobiliarios, principalmente

ADMINISTRACIÓN

Los Directivos de la Empresa durante el período económico 2000 han cumplido con lo referente a las normas legales y estatutarias vigentes, así como las disposiciones adoptadas en la Junta General Ordinaria de la Compañía.

Sus libros de Acciones y Accionistas, Actas de Juntas General, así como los libros de Contabilidad se encuentran actualizados como lo determinan los Reglamentos de la Superintendencia de Compañías.

Los procedimientos de control interno financieros adoptados por la Empresa, son adecuados para permitirle a la Administración una razonable seguridad de que los activos están salvaguardados físicamente y que sus transacciones han sido adecuadamente realizadas para permitir la preparación de información financiera razonable y contable.

Por las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno es posible la existencia de errores no detectados, por lo que es necesario que dicho sistema sea periódicamente evaluado y actualizado para reducir el riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o grado de cumplimiento de los mismos.

ASPECTOS CONTABLES

Los estados financieros presentados junto con sus anexos y auxiliares, demuestran la veracidad de la información y para la elaboración de los mismos han sido aplicadas normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados que reflejan la posición financiera así como los resultados manifestados en los respectivos Balances del ejercicio económico comprendido entre el primero de enero y el treinta y uno de diciembre del 2000. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, mi responsabilidad es emitir una opinión sobre estos estados financieros basados en el análisis y pruebas efectuadas.

En sus estados financieros se han aplicado todas las normas, leyes y procedimientos relacionados con movimientos y transferencias de activos, pasivos y patrimonio, reconocimiento de ingresos, gastos, provisiones, depreciaciones.

Se han aplicado las disposiciones vigentes para la aplicación y manejo del Resultado por exposición a la Inflación (RFI), a pesar de la disputa de criterios legales en que las autoridades competentes se encuentran; y, que de haber cambios significativos por la resolución del Tribunal Constitucional ante la apelación del S.R.L., éstos deberán también ser revisados.

Para el cálculo de participación trabajadores e impuesto a la renta se consideró al Impuesto a la Circulación de Capitales (ICC) como gasto deducible según manifiestan las reformas a la Ley de Régimen Monetario Interno.

De la revisión efectuada a los libros de entrada original y los documentos de soporte determinamos las siguientes observaciones:

- Los activos fijos no se encuentran codificados, y no están identificados con el funcionario responsable de su custodia.
- Los activos fijos no están asegurados lo que determinaría que en el caso de ocurrir un siniestro, la pérdida potencial que sufriría la empresa sería considerable.
- En el libro de acciones de Inmosolución se encuentra registrado el título acción perteneciente al ISSFA por el valor de USD 24.000, pero el documento físico que está bajo custodia del Tesorero del Instituto tiene un monto de S/ 30.000.000

RECOMENDACIONES

Al Directorio

A fin de mantener un adecuado control financiero y contable, dispondrá al Gerente General aplique las acciones que se describen a continuación:

- Se efectúe la constatación física de todos los activos fijos de la empresa, a fin de efectuar la correspondiente codificación que permita una fácil ubicación; así como también efectuará la entrega recepción a cada uno de los funcionarios que utilizan los bienes quienes serán responsables de su buen uso y custodia.

- Se realice un análisis del costo beneficio del seguro a contratarse para los activos fijos.
- Se debe actualizar el título acción por USD 24.000 a fin de que este título esté adecuadamente respaldado.

INTERPRETACIÓN FINANCIERA

Inmosolución para el ejercicio económico 2000, presenta como resultado del estudio de sus índices financieros más importantes los siguientes:

El índice de solvencia nos indica que para el 31 de diciembre del 2000 Inmosolución tiene un efectivo en promedio de USD 1,01 para cancelar USD 1 de sus deudas de corto plazo.

El capital de trabajo con que cuenta INMOSOLUCIÓN es USD 2.852,09, que indica la cantidad de recursos con que cuenta la empresa para atender sus operaciones luego de cubrir sus obligaciones de corto plazo.

El índice de solidez muestra que los activos se han financiado en 85,3% con obligaciones, es decir el crecimiento de los activos es en gran medida a los pasivos.

El índice patrimonial indica que el patrimonio de la empresa ha financiado el 14,7% de los Activos de la empresa.

El índice de endeudamiento demuestra que por cada dólar de patrimonio necesita 5,8 dólares de endeudamiento para cumplir con sus actividades.

El Estado de Resultados, refleja una utilidad de operación de USD 76.920, generada en gran medida por las comisiones por ventas 56,6%, principalmente de la Fiducia Huancavilca, y por los avalúos y fiscalizaciones realizados con el 30,8% de los ingresos.

El índice de la utilidad neta sobre el patrimonio es de 59,2%. Este indicador refleja la rentabilidad obtenida por la empresa, que comparada con una inflación de 91% demuestra que en el año 2000, por el proceso de dolarización no se llegó a cubrir el costo de la inflación. Sin embargo, cabe indicar que el capital social de Inmosolución se incrementó de doce mil a veinticuatro mil dólares, el 30 de mayo del 2000.

OPINIÓN

De conformidad con lo establecido tanto en la Ley de Compañías como por las disposiciones y regulaciones emanadas por la Superintendencia de Compañías, cumplo como Comisario presentarles mi opinión sobre el ejercicio económico del 2000.

He revisado el Balance General y el Estado de Resultados de "LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A." (INMOSOLUCION), que comprende el periodo desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2000. Estos estados financieros son de

responsabilidad de la administración de la Compañía. Mi responsabilidad es emitir una opinión sobre estos estados financieros basado en el análisis y pruebas efectuadas.

El análisis realizado como Comisario, está efectuado de conformidad con las normas de revisión generalmente aceptadas, incluye un examen sobre las confirmaciones de las cantidades y revelaciones que presentan los estados financieros. También se ha evaluado los principios contables utilizados. Considero que mi análisis provee una base razonable para expresar una opinión

En mi opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de INMOSOLUCION al 31 de diciembre del 2000, el resultado de sus operaciones por el periodo terminado en esa fecha de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador.

Atentamente,



DUDLEY MORALES MORA
COMISARIO