

**INMOBILIARIA  
INJAYMA S.A.**

**INFORME DE  
COMISARIO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---



No se ha propuesto la remoción de los Administradores de la Compañía, en virtud de que, de la información y documentación analizada, no se desprende irregularidad alguna que pudiera haber dado lugar a tal remoción.

### **3. CONTROL INTERNO**

El sistema de control interno contable de Inmobiliaria Injayma S.A. tomado en conjunto, fue suficiente para cumplir con los objetivos del mismo que son proveer a la Gerencia de una seguridad razonable pero no absoluta, de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por disposiciones o usos no autorizados y de que las operaciones se ejecutan de acuerdo con autorizaciones de la Gerencia y se registran correctamente para permitir la preparación de estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

### **4. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan:

- a. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- b. **Cuentas comerciales por cobrar** - Las cuentas comerciales por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
- c. **Otros activos** - Corresponde a préstamos entregados a empleados de acuerdo a las políticas internas de la Compañía así también como anticipos a proveedores.
- d. **Valuación de propiedades, planta y equipo** - Se muestran al costo de adquisición para muebles y enseres, equipos e instalaciones y vehículos y a valores de mercado para terreno en base a lo facultado por disposiciones legales. La valuación a valores de mercado fue realizada de conformidad con tales disposiciones. Estos activos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada.
- e. **Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.
- f. **Cuentas comerciales por pagar** - Las cuentas comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo

**g. Impuestos -**

**Impuesto a la renta corriente**

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente del período corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del período sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones.

**Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

- h. Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.
- i. Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio** - La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.
- j. Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.
- k. Reconocimiento de Ingresos** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.
- l. Costos y gastos** - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**m. Patrimonio de los accionistas**

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 5,302 de acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Al 31 de diciembre del 2014, el patrimonio de los accionistas es el siguiente:

	...Diciembre 31... <u>2014</u> (en U.S. dólares)
Capital	5,302
Reserva legal	1,831
Resultados acumulados	463,281
Resultado del ejercicio	<u>38,996</u>
Total patrimonio	<u>509,411</u>

Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables, éstos son confiables y han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, y 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 Normas Internacionales de Contabilidad.

## 5. ANÁLISIS DE RAZONES FINANCIERAS

### a.- Liquidez

Activo Corriente/ Pasivo Corriente

$$\text{\$ } 2,165,410 / \text{\$ } 34,110 = \text{\$ } 63,48$$

Significa que por cada dólar que la Compañía debe, tiene US\$ 63,48 dólares, para cubrir sus obligaciones en el corto plazo, sin tener que recurrir a sus demás activos. Este resultado es favorable e indica que existe una mediana solvencia económica.

### b.- Solvencia

Endeudamiento del Activo

Pasivo Total / Activo Total

$$\text{\$ } 2,244,936 / \text{\$ } 2,754,346 = \text{\$ } 0,82$$

Este índice determina el nivel de autonomía financiera que la Compañía tiene con sus acreedores. Por cada dólar que tiene de activo la Compañía, US\$ 0,82 dólares, son de terceras personas proveedores, trabajadores, entre otros. El resultado traduce una mediana independencia frente a obligaciones con terceros.

### c.- Endeudamiento patrimonial

Pasivo Total / Patrimonio

$$\text{\$ } 2,244,936 / \text{\$ } 509,411 = \text{\$ } 4,41$$

Este índice mide el grado de compromiso del Patrimonio para con los acreedores de la compañía, la razón financiera nos indica el origen de los fondos que está utilizando la compañía, en este caso son recursos de terceros.

**d.- Índice de gestión**

Rotación de Ventas

Ventas / Activo Total

$$\text{\$ } 111,540 / \text{\$ } 2,754,346 = \text{\$ } 0,04$$

Este índice señala la eficiencia en la utilización del Activo. Indica el número de veces que en un determinado nivel de ventas se utiliza de los Activos. Por cada dólar que tiene la compañía en sus activos tiene un ingreso de US\$ 0,04 dólares.

**e.- Gastos**

Gastos Administrativos y de Ventas / Ventas

$$\text{\$ } 16,390 / \text{\$ } 111,540 = \text{\$ } 0,15$$

Este índice refleja el valor gastado por cada dólar vendido. En el caso de la compañía indica que por cada dólar que obtiene de ingreso gasta US\$ 0,15 dólares.

**f.- Rentabilidad neta del activo**

Utilidad Neta / Activo Total

$$\text{\$ } 38,996 / \text{\$ } 2,754,346 = \text{\$ } 0,01$$

Muestra la eficiencia administrativa en el uso de los activos de la empresa. Este índice muestra la capacidad del activo para producir utilidades, independientemente de la forma como se haya financiado, ya sea con obligaciones o con patrimonio. Por cada dólar que tiene de Activo la compañía en el presente periodo gana US\$ 0.01 dólares.

En lo referente a la contabilidad, según lo dispone la Ley, desde el año 2012 las compañías como Inmobiliaria Injayma S.A., deben aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF'S).

En mi opinión, basado en mi revisión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Injayma S.A. al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Este informe de Comisario es exclusivo para información de los Accionistas y Administradores de Inmobiliaria Injayma S.A. así como para la Superintendencia de Compañías del Ecuador, debido a que los procedimientos antes citados no constituyen ni una auditoría, ni una revisión hechas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, por lo tanto no expresamos ninguna opinión de auditoría y no puede ser utilizado para otro propósito.

Dejo expresa constancia por la colaboración de los Administradores de la Compañía que fueron requeridos para la entrega de la información que juzgué necesaria revisar, lo cual ha hecho posible el mejor desempeño de mis funciones.

Es todo cuanto puede informar luego de haber concluido con el trabajo encomendado.

Marzo 10, 2015

  
Ing. Emilia Moreira M.  
17-07936