INFORME DE COMISARIO

A los señores Accionistas de la compañía INCOSA INMOBILIARIA COLON S.A. EN LIQUIDACIÒN. Presente.

En la ciudad de Quito a los diez y siete días del mes de marzo del 2016, en cumplimiento de la nominación como Comisario Principal que me hiciera la Junta General de Accionistas de la compañía INCOSA INMOBILIARIA COLON S.A. EN LIQUIDACIÒN. y por lo dispuesto en el Artículo 321 de la Ley de Compañías y la Resolución Nº 92.1.4.3.0014 del 13 de octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías referente a las obligaciones de los Comisarios, presento el informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información preparada por la administración de la compañía en relación con la marcha y desempeño de la compañía en relación con el año financiero terminado el 31 de diciembre del 2015.

Al hacer una revisión de los Estados Financieros, éstos son razonables y cumplen con los Principios de Contabilidad Generalmente aceptados, se encuentran debidamente respaldados con diarios, mayores, comprobantes de ingresos, comprobantes de egresos, un archivo muy ordenado en la facturación, manteniendo secuencia numérica y exacta.

Resumen de las prácticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros:

Efectivo y equivalente de efectivo

Es el valor existente al 31 de diciembre 2015, el saldo en la cuenta corriente del banco de acuerdo a las conciliaciones bancarias(adjunto). Este valor que refleja el balance general es de *Z9.30.*

CUENTAS POR COBRAR

- *Existe un saldo por recuperar de 0.58; no refleja o no existe una cartera vencida, por lo que no se aplica un asiento de NIIFs.*

ANTICIPOS FISCALES : NO EXISTEN VALORES QUE REGISTRAR POR ESTOS RUBROS.

- *Crédito tributario*
- *Retención en la fuente*
- *No refleja un valor de pago por Anticipo de impuesto a la Renta.*

INVERSIONES

No existen valores a registra bajo este concepto..

VALUACIÓN DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Medición al momento del reconocimiento: Se miden inicialmente por su costo.

Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales
El costo o valor de propiedadad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Este valor que refleja en el balance *es 256.22 al 31 de diciembre del 2009:*

Valor inicial	*501.08*
REVALORIZACIÒN SALDO PREDIAL	*319844.32*
Depreciación acumulada	*-256.22*
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	*320089.18*

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas y otros financieros.

La clasificación depende del propósito para lo cual se adquirieron los activos y se contrataron los pasivos. Al 31 de diciembre del 2015 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de préstamos y otras cuentas por cobrar. De La misma manera, la Compañía mantuvo los pasivos financieros en la categoría de otros pasivos financieros. Es necesario registrar dentro del pasivo los siguientes valores:

CUENTAS	2015
Cuentas y doc. por pagar. Proveed.	137.60
TOTAL PASIVO:	137.60

EL PATRIMONIO.

El Patrimonio de la Compañía, al 31 de diciembre del 2009 demuestra los siguientes valores:

CUENTA	2015
Capital social	40.00
Reservas legal	0.08
Otras reservas	17.82
Utilidades no distribuidas años anteriores	262.08
RESERVA por valuación de propiedad planta y equipo	319844.32
-Perdida acum. Ejercicios anteriores	(132.84)
Utilidad/pèrdida del ejercicio	
TOTAL PATRIMONIO	320 031.46
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	320 169.06

CALCULO DEL ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA

A partir del año 2010, en base a las disposiciones tributarias vigentes, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.2% del patrimonio, 0.2% de costos y gastos deducibles, 0.4% del activo y 0.4% de ingresos gravados.

0.2%	patrimonial
0.2%	Costos y gastos deducibles
0.4%	activo
0.4%	Ingresos gravados

En adición, las disposiciones tributarias determinan que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al valor del anticipo calculado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Finalmente, con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios, la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Con los elementos y disposiciones legales descritas, el valor que refleja el balance por retenciones impuesto a la renta es de 0.00

Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa del 7% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por prensiones a su vencimiento.

Las hipótesis actuariales se incluyen variables como son, en adición a las tasas de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias o pérdidas actuariales surgen de los ajustes basados en cambios y fluctuaciones en los supuestos actuariales se cargan a partir del año 2013 a otros resultados integrales.

Participación a trabajadores

La Compañía INCOSA INMOBILIARIA COLON S.A. EN LIQUIDACIÒN. 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 de 15 % de las utilidades liquidas o contables de acuerdo a las disposiciones legales, POR LO QUE EN ESTE PERÌODO NO EXISTEN VALORES A REGISTRAR.

Basados en mi revisión y en el examen desarrollado, se demuestra que los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, no se aplicaron las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

INCOSA INMOBILIARIA COLON S.A. EN LIQUIDACIÒN. mantiene actualizada el nombramiento de LIQUIDADOR como representante Legal ante organismos gubernamentales.

El registro de los socios y sus participaciones de capital es el siguiente:

DATOS DE LOS SOCIOS / ACCIONISTAS[1]

EXPEDIENTE: 9063 **USUARIO: 0990320918001**

NOMBRE: INCOSA INMOBILIARIA COLON SA

CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑÍA (USD $): **40,0000**

1	9999999999999	OTRO	1 COPROPIETARIO	ECUADOR	NACIONAL	37,8800
	1703610772	NADER VALENCIA MARCELO ELIAS	ECUADOR	NACIONAL		
	1701960286	VALENCIA HARO ZOILA LETICIA	ECUADOR	NACIONAL		
2	0903391027	CÉDULA	ANTON NEHME DIBAH (HRDOS)	ECUADOR	NACIONAL	2,0000
3	0902329068	CÉDULA	ANTON NEHME SALWA	ECUADOR	NACIONAL	0,0400
4	1703610772	CÉDULA	NADER VALENCIA MARCELO ELIAS	ECUADOR	NACIONAL	0,0400
5	1701960286	CÉDULA	VALENCIA HARO ZOILA LETICIA	ECUADOR	NACIONAL	0,0400
TOTAL (USD $):						40,0000

CAPITAL ACTUALIZADO A LA FECHA: 18/08/2014 14:13:36
FECHA DE EMISIÓN: 08/07/2016 01:03:09

Para ser firmado y aprobado,
A su atención,

LCDO. MARCELO NARANJO P.
COMISARIO
INCOSA INMOBILIARIA COLON S.A. EN LIQUIDACIÒN.

[1] **FUENTE: Superintendencia de Bancos y Seguros.**