

---

**INMOBILIARIA PROAÑO SUITES S.A.**

**INFORME DE COMISARIO**

**ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO ECONOMICO 2006**

**1. ANTECEDENTES**

La Resolución 92-1-4-3-0014 del 25 de septiembre de 1992 de la Superintendencia de Compañías obliga a los Comisarios a emitir opinión sobre el cumplimiento por parte de los administradores de:

- a) Normales Legales, Estatutarias y Reglamentarias;
- b) De las Resoluciones de la Junta General de Accionistas;
- c) Comentario sobre los procedimientos de Control Interno de la Compañía;
- d) Opinión respecto de las afirmaciones presentadas en los Estados Financieros y su correspondencia con las registradas en los libros de contabilidad, y si éstos han sido elaborados en base a los Principios de Contabilidad de General Aceptación

Con éstos antecedentes y basado en lo dispuesto en el Artículo 279 numeral 4 de la Ley de Compañías, cumplo con presentar a los Organismos Superiores el Informe de Comisario sobre los Estados Financieros del Ejercicio Económico del año 2006 de la Empresa Inmobiliaria Proaño Suites S.A.

**2. OBJETIVOS DEL INFORME**

- Verificar la confiabilidad de los Estados Financieros, los mismos que son de responsabilidad de la Administración de la Empresa.
- En base al análisis emitir criterio sobre la razonabilidad de los datos contables reflejados en los registros y transacciones que forman parte de los Estados Financieros y si éstos guardan conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y con Políticas y Prácticas Contables.
- Verificar si las actividades Administrativas, Financieras y Comerciales se enmarcan en la Reglamentación Existente.

- Evaluar los procedimientos de control interno y el cumplimiento de la Resoluciones de la Junta General de Accionistas y de los Organismos de Control.
- 

Se debe puntualizar que el presente informe no esta orientado a determinar ni revelar posibles desviaciones o faltantes que podrían afectar los resultados del ejercicio presentados en el Balance General, ni revelar responsabilidades a los Administradores de la Empresa por las operaciones y transacciones realizadas durante el Ejercicio Económico del año 2006 y por los futuros Ejercicios Económicos.

**3. CUMPLIMIENTO DE LOS ADMINISTRADORES DE LAS DISPOSICIONES LEGALES, ESTATUTARIAS, REGLAMENTARIAS Y RESOLUCIONES DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.**

De acuerdo con el Artículo Décimo Segundo del Estatuto, el gobierno de la Empresa se ejerce a través de la Junta General de Accionistas, y administrada por el Presidente y Gerente General.

Durante el 2006 se efectuó la Junta de Accionistas para conocer y resolver sobre los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2005.

Como resultado de mi examen, sobre la base del alcance de mi revisión, los actos de los administradores, en su caso, se ajustan a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la junta general de accionistas.

**4. ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

Las afirmaciones que constan en los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2006 son de responsabilidad de la Administración, por lo que el Comisario entrega a los Organismos Superiores su opinión sobre las cifras presentadas en los mismos, basado en una evaluación sobre la aplicación de los Principios de Contabilidad de General Aceptación.

ACTIVO  
CORRIENTE  
CLIENTES

El saldo de la cuenta al 31 de diciembre del 2006 es de \$ 1.778,19, correspondiente a facturación efectuada a clientes, saldo que en relación al saldo del 2005, ha disminuido considerablemente.

RECOMENDACIÓN No. 1

El Gerente General efectuará el seguimiento y recuperación de las obligaciones vencidas, para que se pueda liquidar el saldo pendiente.

CORRIENTE

CREDITO TRIBUTARIO IMPUESTO A LA RENTA

El saldo de la cuenta es de \$ 4.246,75 correspondiente a las retenciones en la fuente del impuesto a la renta aplicadas a la compañía por la facturación a clientes, las que se convierten en crédito tributario a favor de la empresa.

El saldo se descompone en \$ 3.235,95 acumulado al 31 de diciembre del 2005 y \$ 1.010,80 del período 2006.

RECOMENDACIÓN No. 2

El Gerente General establecerá y aplicará el trámite administrativo ante el Servicio de Rentas Internas para recuperar el pago indebido del impuesto a l renta acumulado al 31 de diciembre del 2006.

ACTIVO FIJO

BIENES DEPRECIABLES

El costo histórico al 31 de diciembre del 2006 es de \$ 603.118,65 y la depreciación acumulada de \$ 43.930,79, obteniéndose un valor residual de \$ 559.187,86. De la revisión efectuada se desprende que la cuenta de activo fijo "Edificios e Instalaciones" es de \$ 187.086,65, descompuesto en \$ 64.800,00 de costo histórico y \$ 122.286,65 por los costos de remodelación del Edificio Proaño financiado con recursos propios del Dr. Augusto Proaño.

RECOMENDACIÓN No. 3

El Gerente General procederá a la conciliación de las obligaciones por pagar que tiene la Inmobiliaria Proaño Suites S.A. con el Dr. Augusto Proaño por los costos de remodelación del inmueble.

PASIVO

CORTO PLAZO

DR. AUGUSTO PROAÑO Y RELACIONADOS

El saldo vencido de la cuenta al 31 de diciembre del 2006 es de \$ 555.976,42, correspondiente a la transferencia de dinero que ha realizado el Dr. Augusto Proaño para financiar obras de remodelación del Edificio Proaño con el encargo a la Sra. Martha Pérez de Dávalos.

El financiamiento para tal objetivo se ha venido realizando desde el año 2003, recursos que han sido destinados para la remodelación de los bienes muebles, equipos y de ciertas áreas de la infraestructura del Edificio Proaño.

RECOMENDACIÓN No. 4

El Gerente General conciliará la deuda con el Dr. Augusto Proaño al 31 de diciembre del 2006 para confirmar y/o ajustar el saldo contable registrado por la empresa.

5. ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS

Los ingresos operacionales de la Empresa durante el período 2006 ascienden a \$ 70.749,70, registrándose además ingresos no operacionales por \$ 1.334,22. La facturación cumple con lo establecido en el Reglamento de Comprobantes de Venta y Retenciones.

GASTOS

Los gastos del período 2006 se resumen a continuación:

Gasto Servicios de Personal	\$	48.295,06
Gasto Materiales y Suministros	\$	7.169,69
Gasto Servicios Básicos	\$	25.174,14

Informe de Comisario 2006 - Página No. 4

---

Gasto Servicios Logísticos	\$	3.092,98
Gastos Gestión Administrativa	\$	4.078,04
Gastos Financieros	\$	9.883,53
Gastos Diversos	\$	607,54
Gastos No Deducibles	\$	7.644,62
<u>TOTAL GASTOS</u>	\$	<u>105.945,60</u>

La pérdida contable del período es de \$ 33.861,68. La Junta de Accionistas deberá conocer y resolver sobre el tratamiento y amortización de la pérdida.

**RECOMENDACIÓN - No. 5**

**El Contador de la Empresa continuará clasificando en cuentas de gasto una subcuenta que identifique los "Gastos No Deducibles".**

**6. CONTRATO DE CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO PROAÑO SUITES**

El 24 de octubre del 2006 se escrituró en la Notaria Tercera del Cantón Quito, el Contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil, otorgado por la Inmobiliaria Proaño Suites S.A., Esteban Serrano Villagomez y STANFORD Trust Company Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Los Constituyentes declaran que el fideicomiso tiene como finalidad conformar un patrimonio autónomo e independiente, cuya titularidad jurídica la tenga el Fideicomiso Mercantil, representado por la fiduciaria.

El patrimonio autónomo está conformado por la entrega que hace la Constituyente Propietaria al fideicomiso de un bien inmueble de su propiedad consistente en lote de terreno y edificio que se encuentra localizado en el Distrito Metropolitano de Quito en la Av. Amazonas N26-159.

Adicionalmente la Constituyente Propietaria aporta al patrimonio autónomo, el inventario de bienes muebles que se encuentra en el Edificio antes citado. También se transfieren los derechos de línea telefónica de los números 2523622, 2523992, 2523741, 2523319 y 2550729.

RECOMENDACIÓN No. 6

El Gerente dispondrá la liquidación de cuentas de activo fijo y depreciación acumulada del bien inmueble objeto del aporte del patrimonio autónomo para el fideicomiso mercantil, y creará por el valor neto la cuenta de activo "Derecho Fiduciario" para el registro del valor neto que genere el registro contable.

**RESULTADOS DEL INFORME**

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2006 son de exclusiva responsabilidad de la Administración de la Empresa, los que han sido elaborados aplicando las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, Políticas y Prácticas Contables, así como disposiciones de la Superintendencia de Compañías.

Por lo expuesto, me permito someter a vuestra consideración, la aprobación final del balance general de la Inmobiliaria Proaño Suites S.A. al 31 de diciembre del 2006 y el correspondiente estado de resultados por el año terminado a esa fecha.

Quito, 10 de abril del 2007.



CPA Dr. Carlos Pazmiño Ortiz

COMISARIO

