

Quito, 31 de marzo de 2012

INFORME DE COMISARIO

A LOS ACCIONISTAS DE SAN CLEMENTE PROPERTIES S.A. SANPROPER

Informe resumido que el Comisario de SAN CLEMENTE PROPERTIES S.A. SANPROPER., realiza por los ejercicios económicos comprendidos desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011, en cumplimiento a lo dispuesto en la escritura de Constitución realizada el 4 de enero del 2008 en la Notaría Tercera a cargo del Dr. Roberto Salgado Salgado. Y a la Ley de Compañías y al Reglamento según Resolución No. 9.1.4.3.0014, que establece los requisitos mínimos que deben contener los informes de los Comisarios, con el objeto de informar sobre los resultados y la gestión administrativa, a la Junta General de Accionistas:

RESPONSABILIDAD DE LOS ADMINISTRADORES:

La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación de los Estados Financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros de forma que estén libres de errores importantes originados por fraude o error; la selección y aplicación de las políticas contables apropiadas.

RESPONSABILIDAD DEL COMISARIO:

Es responsabilidad del comisario expresar una opinión sobre los Estados Financieros en base a la revisión efectuada.

INFORME 2011:

He obtenido de los administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y registros que juzgué necesario investigar. Así mismo, he revisado los Balances Generales de SAN CLEMENTE PROPERTIES S.A. SANPROPER, hasta 31 de Diciembre de 2011 y sus correspondientes estados de Resultados hasta esa fecha, sobre los cuales procedo a rendir este informe:

1.- Considero que la Administración de la Compañía, en el período transcurrido sí se ha ajustado a las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes y ha cumplido con la diligencia en el desempeño de su gestión administrativa, así como las resoluciones de la Junta General.

2.- Habiendo examinado los libros de actas de la Junta General, Libro de Acciones y Accionistas y comprobados que la Administración ha llevado estos documentos relativamente bien, con responsabilidad y en forma actualizada, los libros antes descritos. Los libros y comprobantes de contabilidad han sido preparados y descansan sobre los supuestos fundamentales de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

3.- Debo indicaries señores accionistas que los administradores de la empresa han cumplido con la función a ellos encomendada por ustedes y según el Reglamento de la Ley de Compañías según Resolución No. 98.1.4.3.0007.

4.- El sistema de control interno contable en conjunto fue suficiente para cumplir con los objetivos del el mismo que son proveer a la Gerencia de una seguridad razonable pero , no absoluta, de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por disposiciones y 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 los estados financieros de acuerdos a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

5.- La Compañía está sujeta al control de la Superintendencia de Compañías y a las políticas contables autorizadas por esta y establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador. Estas políticas se basan en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC, las mismas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos propios a la actividad económica de la empresa, con el fin de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. Dichas estimaciones y supuestos en opinión de la Administración, se basaron en la mejor utilización de la información disponible al momento, los mismos podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las principales políticas contables seguidas por la Compañía son las siguientes:

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Constituyen el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo con vencimientos originales de 3 meses o menos.

Ingresos y Costos por Ventas.- Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes por la venta de los departamentos, se cuenta con un rubro de Anticipo Clientes que detalla todos los valores ingresados por la empresa y que constituyen obligaciones con los clientes; en contraparte están los anticipos que en concepto de Anticipos por Construcción se ejecutan para cumplir construcción por etapas y venta de los mismos.

Valuación de Muebles y Equipo.- Al costo de adquisición. El costo de muebles y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

<u>Activos</u>	<u>%</u>
Muebles y equipos	10
Equipos de computación, software	33

Bienes en Arrendamiento Mercantil - Los cargos (cánones) originados en contratos de arrendamiento mercantil se registrarán en los resultados del año en función a su devengamiento. Para el año en curso no existen estos rubros en análisis.

Participación a trabajadores e Impuesto a la Renta.- Se reconocen en los resultados en función del año en curso, La provisión del impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto del 25% aplicable para el año 2011 y del 15% en lo concerniente a los trabajadores. Valores que según conciliación tributaria analizada son los siguientes:

**CALCULO CONCILIACION TRIBUTARIA
SAN CLEMENTE PROPERTIES
DATOS ADICIONALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	VALORES
UTILIDAD CONTABLE	15,020.04
15% TRABAJADORES	2,253.01
MAS GASTOS NO DEDUCIBLES	7,231.34
BASE IMPUESTO A LA RENTA	19,998.37
24% IMPUESTO A LA RENTA	4,799.61

6.- Las cifras presentadas en los estados financieros son confiables y guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables según lo indican el balance que se adjunta.

7.- ASPECTO FINANCIERO

La compañía SAN CLEMENTE PROPERTIES S.A. SANPROPER. prepara sus estados financieros en U.S. dólares, la moneda de curso legal del Ecuador a partir de marzo del 2000.

8.- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

El patrimonio de los accionistas a diciembre del 2009 es manejado de la siguiente manera:

CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado consiste de 83.031.20 acciones de US\$ 0.04 valor nominal cada una en una distribución así:

3.11.01.	CAPITAL SOCIAL	83.031,20	%
3.11.01.001	KJETIL HAUGAN	66.424,96	80%

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

En el análisis de reservas SAN CLEMENTE PROPERTIES S.A. SANPROPER según estados Financieros al 31 de diciembre del 2011 están en el orden de 16.318,38 sin apropiación de reservas en este ejercicio según decisión de la Junta General; por lo cual sería pertinente revisar la capitalización de la misma en el ejercicio 2011.

RESERVA FACULTATIVA

Representan reservas de libre disposición de los socios cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

RESERVA DE CAPITAL/RESERVA REVALORIZACION PATRIMONIO

Esta cuenta incluye los valores de las cuentas Reexpresión Monetaria y Reserva por Revalorización del Patrimonio de años anteriores originadas por la corrección monetaria de los activos y pasivos no monetarios y del patrimonio y transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada, compensar pérdidas o devolverse en caso de liquidación de la compañía. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Dejo expresa constancia de la colaboración de los funcionarios administradores de SAN CLEMENTE PROPERTIES S.A. SANPROPER. que fueron requeridos para la entrega de la información que juzgué necesaria revisar, lo cual ha hecho posible el mejor desempeño de mis funciones.

En mi opinión los estados financieros, los criterios y políticas contables seguidos por SAN CLEMENTE PROPERTIES S.A. SANPROPER. son adecuados, suficientes y han sido correctamente aplicados en este ejercicio económico.

Atentamente,


C/A. Ximena Almeida
COMISARIO PRINCIPAL

Marzo 31 del 2012