

Cuenca, 25 de Abril del 2016.

Señores

Accionistas de INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.
Ciudad.

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Compañías, y en calidad de Comisario de INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A., me es grato poner en su consideración el informe relacionado con el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2015.

Para el cumplimiento de mis funciones he recibido la colaboración de la Administración de la compañía, quienes me han entregado oportunamente Estados Financieros. La administración ha cumplido con las disposiciones legales y estatutarias, así como con las resoluciones de la Junta General.

Los libros de accionistas, libros de actas, y expedientes de Juntas Generales se encuentran actualizados y debidamente custodiados de acuerdo a las disposiciones legales vigentes conforme a la Ley de Compañías. Los bienes y valores de la Compañía, se conservan y custodian apropiadamente.

En cuanto a los estados financieros de la empresa, se procedió a la revisión de los mismos con sus respectivos soportes, determinándose que dichos estados financieros se presentan de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, por el año terminado al 31 de diciembre de 2015 de los cuales se desprende los siguientes resultados financieros:

Aspectos Societarios:

Los libros de los accionistas, libro de actas, y expedientes de Juntas Generales se encuentran actualizados y debidamente custodiados de acuerdo a las disposiciones legales vigentes conforme a la Ley de Compañías. Los bienes y los valores de la Compañía, se conservan y custodian apropiadamente.

Aspectos Administrativos:

Al 31 de diciembre de 2015 la compañía está manejando los registros contables NIFF, según lo requieren las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Aspectos de Control Interno:

En nuestra revisión a los controles establecidos por la administración se determino que el plan de cuentas utilizado para el registro de las actividades; se presenta con una estructura consolidada en el 2015.

Aspectos Financieros:

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (Anexo 1)

Ingresos Netos:

Los ingresos netos en el año 2015 fueron de US\$72.000 al igual que al año 2014.

Utilidad Bruta:

Al ser una empresa que netamente sus ingresos son de arriendos no tiene ningún tipo de Costos; por lo que la Utilidad Bruta es de US\$72.000 igual que el 2014.

Gastos de Administración:

Los gastos de administración en el año 2015 llegaron a US\$6.547 lo que equivale el 9,09% de los ingresos netos, en comparación con el 2014 se observa un incremento del 147,27%, siendo el valor registrado en el 2014 de US\$2.648.

Utilidad Operativa:

La empresa registra utilidad operativa al final del año 2015 por US\$65.463 lo que representa una disminución en la utilidad operativa del -5,62% en comparación con el año 2014 en donde se registro una utilidad operativa por US\$69.352

Otro Egresos Netos:

En el 2015 se presenta un valor de \$4 en esta cuenta a comparación del 2014 que el rubro de esta cuenta fue de US\$34.

Utilidad antes de Participación a trabajadores e Impuesto a la Renta:

La utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta para el 2015 es US\$65.449 que representa el 90,9% de los ingresos netos, y al ser comparada con el año 2014 se observa una disminución del -5,58% en donde se registro un valor de US\$69.319 de utilidad antes de participación a trabajadores e Impuesto a la Renta.

Pago Impuesto a la Renta:

El pago del Impuesto a la Renta del 2015 es por un valor de US\$103.294; que es inferior en un -0,11% con relación al pago de este impuesto en el 2014 que fue por un valor de US\$103.412

Utilidad Neta del Ejercicio:

La pérdida neta del ejercicio fiscal para el 2015 es -US\$37.846; que es un 0,11% mayor a la del año 2014 en la cual la pérdida fue de -US\$34.093

Utilidad Disponible para accionistas:

La perdida disponible para los accionistas en el 2015 es -US\$37.846

Utilidad por Acción:

La perdida por acción en el 2015 es de -\$3,78.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (ANEXO 2)**ACTIVO:****Activo Corriente:**

El rubro de efectivo y equivalente de efectivo muestran una disminución del 147,09% pasando de US\$15.373 en el año 2014 a US\$7.239 en el año 2015, los activos financieros que están compuestos por cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar estos han disminuido en un -0,27% pasando de US\$7.243.693 a US\$7.224.088.

Activo No Corriente:

El total de propiedades y equipo neto al 31 de diciembre de 2015 registra el valor de US\$9.925.499; que es el mismo valor que el año 2014.

El total del activo tiene una variación negativa del -0,16% pasa de US\$17.184.565 en el 2014 a US\$17.156.826 en el 2015.

PASIVOS:

Pasivo Corriente:

Durante el año 2015 el pasivo corriente presenta un incremento del 28,85% pasan de US\$35.027 en el año 2014 a US\$45.133 en el año 2014,

Pasivo No Corriente:

Es pasivo no corriente está representado por obligaciones con instituciones financieras a largo plazo por un valor de US\$5.581

El total del Pasivo tiene un incremento del 24.89% pasa de US\$40.607 en el 2014 a US\$50.714 en el 2015.

PATRIMONIO

Las cuentas que conforman el patrimonio han experimentado una disminución del -0,22% en relación con el año anterior, alcanzando el total de US\$17.143.958 en el 2014 frente a US\$17.106.112 en el 2015.

INDICES FINANCIEROS:

El Capital de trabajo para el año 2015 se presenta por US\$7.186.194.

La liquidez es de US\$160,22 por cada dólar que la empresa debe a corto plazo.

El nivel de endeudamiento es de 0,30% lo que indica que la compañía ha financiado el 0,30% de sus activos con recursos de terceros.

El apalancamiento de la empresa es de 0,30%; mayor que en el 2014 que fue de 0,20%.

Particular que se pone a conocimiento de los señores Accionistas.

Atentamente:



Econ. Alberto Mogrovejo Lazo.
COMISARIO

ANEXO I

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.						
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (expresado en US\$)						
	2015	%	2014	%	VARIACION	
					Valores	%
INGRESOS NETOS	72.000	100,00%	72.000	100,00%	-	0,00%
COSTO DE VENTAS	-	0,00%	-	0,00%	-	# DIV/0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	72.000	100,00%	72.000	100,00%	-	0,00%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	6.547	9,09%	2.648	3,68%	3.899	147,27%
GASTOS DE VENTAS	-	0,00%	-	0,00%	-	# DIV/0
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	6.547	9,09%	2.648	3,68%	3.899	147,27%
UTILIDAD OPERATIVA	65.453	90,91%	69.352	96,32%	(3.899)	-5,62%
GASTOS FINANCIEROS	-	0,00%	-	0,00%	-	# DIV/0
OTROS EGRESOS	4	0,01%	34	0,05%	(30)	-88,06%
OTROS INGRESOS	-	0,00%	-	0,00%	-	# DIV/0
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	65.449	90,90%	69.319	96,28%	(3.870)	-5,58%
15% Participación Trabajadores	0	0,00%	0	0,00%	-	# DIV/0
22% y 23% Impuesto a la Renta	103.294	143,46%	103.412	143,63%	(117)	-0,11%
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	37.846	-52,56%	34.093	-47,35%	3.753	-11,01%
10% Reserva Legal S.A.	0	0,00%	0	0,00%	-	# DIV/0
UTILIDAD DISPONIBLE A ACCIONIS	37.846	-52,56%	34.093	-47,35%	3.753	-11,01%
Utilidad por Accion	-3,78		-3,41			

ANEXO 2

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.						
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (expresado en US\$)						
	2015	%	2014	%	VARIACION	
					Valores	%
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	7.239	0,04%	15.373	0,09%	22.612	147,09%
ACTIVOS FINANCIEROS	7.224.088	42,13%	7.243.693	42,15%	(19.606)	-0,27%
INVENTARIOS	-	0,00%	-	0,00%	-	#DIV/0!
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	7.231.327	42,15%	7.229.066	42,24%	(27.740)	-0,38%
PROPIEDADES Y EQUIPO NETO	700.000	4,08%	700.000	4,07%	-	0,00%
INVERSIONES A LARGO PLAZO	9.225.499	53,77%	9.225.499	53,88%	-	0,00%
CUENTAS POR COBRAR	-	0,00%	-	0,00%	-	#DIV/0!
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	9.925.499	57,85%	9.925.499	57,76%	-	0,00%
TOTAL ACTIVO	17.156.826	100,00%	17.184.565	100,00%	(27.740)	-0,16%
PASIVOS FINANCIEROS	45.133	0,26%	35.027	0,20%	10.106	28,85%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	45.133	0,26%	35.027	0,20%	10.106	28,85%
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	5.581	0,03%	5.581	0,03%	-	0,00%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	5.581	0,03%	5.581	0,03%	-	0,00%
TOTAL PASIVO	50.714	0,30%	40.607	0,24%	10.106	24,89%
CAPITAL SOCIAL	10.000	0,06%	10.000	0,06%	-	0,00%
RESERVAS LEGAL	742	0,00%	742	0,00%	-	0,00%
RESERVA DEL CAPITAL	33.140	0,19%	33.140	0,19%	0	0,00%
RESULTADOS ACUMULADOS	17.100.076	99,67%	17.134.169	99,71%	(34.093)	-0,20%
RESULTADOS DEL AÑO	(37.846)	-0,22%	(34.093)	-0,20%	(3.753)	11,01%
TOTAL PATRIMONIO	17.106.112	99,70%	17.143.958	99,76%	(37.846)	-0,22%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	17.156.826	100%	17.184.565	100%	(27.740)	-0,16%

ANEXO 3		
INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.		
INDICES FINANCIEROS		
	2014	2013
CAPITAL DE TRABAJO	7.186.194	7.224.040
LIQUIDEZ	160,22	207,24
ACIDA	160,22	207,24
ENDEUDAMIENTO	0,30%	0,2%
APALANCAMIENTO	0,30%	0,2%
MARGEN SOBRE VENTAS	100,00%	100,00%