

Cuenca, 20 de Julio del 2017.

Señores

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

Señores Accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Compañas, 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 2016.

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 Compañas. 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 2016 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 Compañas. Los bienes y los valores de la Compañía, se conservan y custodian apropiadamente.

**Aspectos Administrativos:**

Al 31 de diciembre de 2016 la compañía está manejando los registros contables NIFF, según lo requieren las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañas.

**Aspectos de Control Interno:**

En nuestra revisión a los controles establecidos por la administración se determinó que el plan de cuentas utilizado para el registro de las actividades; se presenta con una estructura consolidada en el 2016.

**Aspectos Financieros:**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (Anexo 1)**

**Ingresos Netos:**

Los ingresos netos en el año 2016 fueron de US\$72.000 al igual que al año 2015.

**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 2015.

**Gastos de Administración:**

Los gastos de administración en el año 2016 llegaron a US\$164.421 lo que equivale el 228,36% de los ingresos netos, en comparación con el 2015 se observa un incremento del 2411%, siendo el valor registrado en el 2015 de US\$6.547

**Utilidad Operativa:**

La empresa registra pérdida operativa al final del año 2016 por -US\$92.421 lo que representa una disminución en la utilidad operativa del -241% en comparación con el año 2015 en donde se registro una utilidad operativa por US\$65.463

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

La perdida antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta para el 2016 es -US\$92.421 que representa el -128,36% de los ingresos netos, y al ser comparada con el año 2015 se observa una disminución del -241% en donde se registro un valor de US\$65.449 de utilidad antes de participación a trabajadores e Impuesto a la Renta.

**Utilidad Neta del Ejercicio:**

La pérdida neta del ejercicio fiscal para el 2016 es -US\$92.421; que es un 144% mayor a la del año 2015 en la cual la pérdida fue de -US\$37.846

**Utilidad Disponible para accionistas:**

La perdida disponible para los accionistas en el 2016 es -US\$92.421

**Utilidad por Acción:**

La perdida por acción en el 2016 es de -\$9,24.

## **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\$7.239 en el año 2015 a US\$326 en el año 2016.

#### **Activo No Corriente:**

El total de propiedades, equipo neto y cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2016 registra el valor de US\$17.125.706 que es inferior en un -0,14% que el 2015 en el cual este rubro fue de US\$17.149.587

El total del activo tiene una variación negativa del -0,18% pasa de US\$17.156.826 en el 2015 a US\$17.126.032 en el 2016.

### **PASIVOS:**

#### **Pasivo Corriente:**

Durante el año 2015 el pasivo corriente presenta un incremento del 136,55% pasan de US\$45.133 en el año 2015 a US\$106.760 en el año 2016

#### **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 121,52% pasa de US\$50.714 en el 2015 a US\$112.341 en el 2016.

### **PATRIMONIO**

Las cuentas que conforman el patrimonio han experimentado una disminución del -0,54% en relación con el año anterior, alcanzando el total de US\$17.106.112 en el 2015 frente a US\$17.013.691 en el 2016.

### **INDICES FINANCIEROS:**

El Capital de trabajo para el año 2016 se presenta por -US\$106.434

El nivel de endeudamiento es de 0,66% lo que indica que la compañía ha financiado el 0,66% de sus activos con recursos de terceros.

El apalancamiento de la empresa es de 0,66%; mayor que en el 2015 que fue de 0,3%.



Particular que se pone a conocimiento de los señores Accionistas.

Atentamente:

Econ. Alberto Mogrovejo Lazo.  
COMISARIO

## ANEXO 1

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**  
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (expresado en USS)**

	2016	%	2015	%	VARIACIÓN
					Valores %
INGRESOS NETOS	72,000	100.00%	72,000	100.00%	- 0.00%
COSTO DE VENTAS	-	0.00%	-	0.00%	- #DIV/0!
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>	<b>72,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>72,000</b>	<b>100.00%</b>	<b>- 0.00%</b>
GASTOS DE ADMINISTRACION	164,421	228.36%	6,547	9.09%	157,874 2411.29%
GASTOS DE VENTAS	-	0.00%	-	0.00%	- #DIV/0!
<b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>164,421</b>	<b>228.36%</b>	<b>6,547</b>	<b>9.09%</b>	<b>- 157,874 2411.29%</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>(92,421)</b>	<b>-128.36%</b>	<b>65,453</b>	<b>90.91%</b>	<b>(157,874) -241.20%</b>
GASTOS FINANCIEROS	-	0.00%	-	0.00%	- #DIV/0!
OTROS EGRESOS	-	0.00%	4	0.01%	(4) -100.00%
OTROS INGRESOS	-	0.00%	-	0.00%	- #DIV/0!
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>(92,421)</b>	<b>-128.36%</b>	<b>65,449</b>	<b>90.90%</b>	<b>(157,870) -241.21%</b>
15% Participacion Trabajadores	0	0.00%	0	0.00%	- #DIV/0!
22% y 23% Impuesto a la Renta	0	0.00%	103,294	143.46%	(103,294) -100.00%
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>92,421</b>	<b>-128.36%</b>	<b>37,846</b>	<b>-52.56%</b>	<b>54,575 -144.20%</b>
10% Reserva Legal S.A.	0	0.00%	0	0.00%	- #DIV/0!
<b>UTILIDAD DISPONIBLE A ACCIONISTAS</b>	<b>92,421</b>	<b>-128.36%</b>	<b>37,846</b>	<b>-52.56%</b>	<b>54,575 -144.20%</b>
Utilidad por Accion	-9.24	-	-3.78	-	

## ANEXO 2

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (expresado en US\$)					
	2016	%	2015	%	VARIACION
				Valores	%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	326	0.00%	7.239	0.04%	7.565 104.50%
ACTIVOS FINANCIEROS	-	0.00%	-	0.00%	- #DIV/0!
INVENTARIOS	-	0.00%	-	0.00%	- #DIV/0!
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>326</b>	<b>0.00%</b>	<b>7.239</b>	<b>0.04%</b>	<b>(6.913) -95.50%</b>
PROPIEDADES Y EQUIPO NETO	700.000	4.09%	700.000	4.08%	- 0.00%
INVERSIONES A LARGO PLAZO	9.225.499	53.87%	9.225.499	53.77%	- 0.00%
CUENTAS POR COBRAR	7.200.207	42.04%	7.224.088	42.11%	(23.881) -0.33%
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.125.706</b>	<b>100.00%</b>	<b>17.149.587</b>	<b>99.96%</b>	<b>(23.881) -0.14%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>17.126.032</b>	<b>100.00%</b>	<b>17.156.826</b>	<b>100.00%</b>	<b>(30.794) -0.18%</b>
PASIVOS FINANCIEROS	106.760	0.62%	45.133	0.26%	61.627 136.55%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>106.760</b>	<b>0.62%</b>	<b>45.133</b>	<b>0.26%</b>	<b>61.627 136.55%</b>
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANC.	5.581	0.03%	5.581	0.03%	- 0.00%
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>5.581</b>	<b>0.03%</b>	<b>5.581</b>	<b>0.03%</b>	<b>- 0.00%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>112.341</b>	<b>0.66%</b>	<b>50.714</b>	<b>0.30%</b>	<b>61.627 121.52%</b>
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%	- 0.00%
RESULTADOS ACUMULADOS	17.062.230	99.63%	17.100.076	99.67%	(37.846) -0.22%
RESULTADOS DEL AÑO	(92.421)	-0.54%	(37.846)	-0.22%	(54.575) 144.20%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>17.013.691</b>	<b>99.34%</b>	<b>17.106.112</b>	<b>99.70%</b>	<b>(92.421) -0.54%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>17.126.032</b>	<b>100%</b>	<b>17.156.826</b>	<b>100%</b>	<b>(30.794) -0.18%</b>

**ANEXO 3**

**INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.**  
**INDICES FINANCIEROS**

	2016	2015
CAPITAL DE TRABAJO	(106,434)	(37,894)
LIQUIDEZ	0.00	0.16
ACIDA	0.00	0.16
ENDEUDAMIENTO	0.66%	0.3%
APALANCAMIENTO	0.66%	0.3%
MARGEN SOBRE VENTAS	100.00%	100.00%

*Ramón*