

Cuenca, 25 de Abril del 2018.

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 2017.

Para el cumplimiento de mis funciones he recibido la colaboración de la administración de la compañía, quienes me han entregado oportunamente los 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 2017 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 2017 la compañía está manejando los registros contables NIFF, según lo requieren las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Aspectos de Control Interno:

En la 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 2017.

Estado de Resultados Integral (Anexo 1)

Ingresos Netos:

Los ingresos netos en el año 2017 fueron de US\$72.000 al igual que al año 2016.

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 2016.

Gastos de Administración:

Los gastos de administración en el año 2017 llegaron a US\$16.638 lo que equivale el 27,28% de los ingresos netos, en comparación con el 2016 se observa una disminución del 67,85%, siendo el valor registrado en el 2016 de US\$61.088.

Utilidad Operativa:

La empresa registra utilidad operativa al final del año 2017 por US\$52.362 lo que representa un incremento en la utilidad operativa del 379% en comparación con el año 2016 en donde se registro una utilidad operativa por US\$10.912

Gastos Financieros:

El gasto financiero en el 2017 se presenta un valor de US\$763 en esta cuenta a comparación del 2016 se incrementa; el rubro de esta cuenta en el 2016 fue de US\$11.

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 2017 es US\$51.599 que representa el 71,66% de los ingresos netos, y al ser comparada con el año 2016 se observa un incremento del 373% en donde se registro un valor de US\$10.901 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 2017 es por un valor de US\$96.988; que es inferior en un -6,13% con relación al pago de este impuesto en el 2016 que fue por un valor de US\$103.322

Utilidad Neta del Ejercicio:

La pérdida neta del ejercicio fiscal para el 2017 es -US\$45.389; que es un 50,89% menor a la del año 2016 en la cual la pérdida fue de -US\$92.421

Utilidad Disponible para accionistas:

La pérdida disponible para los accionistas en el 2017 es -US\$45.389

Utilidad por Acción:

La pérdida por acción en el 2015 es de -\$4,54.

Estado de Situación Financiera (ANEXO 2)

Activo:

El rubro de efectivo y equivalente de efectivo que es el activo corriente muestran un incremento del 2383% pasando de US\$326 en el año 2016 a US\$7.442 en el año 2017.

Los activos no corrientes que están compuestos por los activos fijos, inversiones a largo plazo y otras cuentas por cobrar, han disminuido en un -5,57% pasando de US\$17.125.706 en el año 2016 a US\$16.171.296 en el año 2017.

El total del activo tiene una variación negativa del -5,53% pasa de US\$17.126.032 en el 2016 a US\$16.178.738 en el 2017.

Pasivos:

El pasivo corriente durante el año 2017 presenta un incremento del 76,20% pasan de US\$106.760 en el año 2016 a US\$188.109 en el año 2017.

El pasivo no corriente está representado por obligaciones con instituciones financieras a largo plazo, en año 2017 no se tienen ningún valor en esta cuenta.

El total del Pasivo tiene un incremento del 67,44% pasa de US\$112.341 en el 2016 a US\$188.109 en el 2017.

Patrimonio:

Las cuentas que conforman el patrimonio han experimentado una disminución del -5,44% en relación con el año anterior, alcanzando el total de US\$16.087.617 en el 2017 frente a US\$17.013.691 en el 2016.

Índices Financieros:

El capital de trabajo para el año 2017 se presenta negativo por un valor de - US\$180.667.

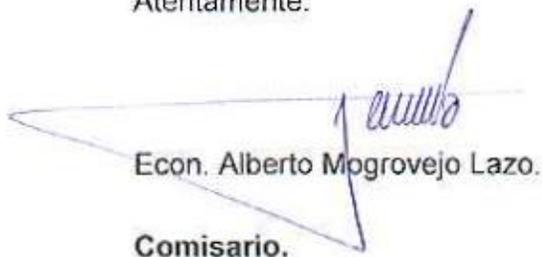
La liquidez en el año 2017 es de US\$0,04 por cada dólar que la empresa debe a corto plazo.

El nivel de endeudamiento en el año 2017 es de 1,16% lo que indica que la compañía ha financiado el 1,16% de sus activos con recursos de terceros.

El apalancamiento de la empresa en el año 2017 es de 1,17%; mayor que en el 2016 que fue de 0,7%.

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 US\$)						
	2017	%	2016	%	VARIACION	
					Valores	%
INGRESOS NETOS	72,000	100.00%	72,000	100.00%	-	0.00%
COSTO DE VENTAS	-	0.00%	-	0.00%	-	#iDIV/0!
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	72,000	100.00%	72,000	100.00%	-	0.00%
GASTOS DE ADMINISTRACION	19,638	27.28%	61,088	84.84%	(41,450)	-67.85%
GASTOS DE VENTAS	-	0.00%	-	0.00%	-	#iDIV/0!
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	19,638	27.28%	61,088	84.84%	(41,450)	-67.85%
UTILIDAD OPERATIVA	52,362	72.72%	10,912	15.16%	41,450	379.86%
GASTOS FINANCIEROS	763	1.06%	11	0.01%	752	6997.49%
OTROS EGRESOS	-	0.00%	-	0.00%	-	#iDIV/0!
OTROS INGRESOS	-	0.00%	-	0.00%	-	#iDIV/0!
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	51,599	71.66%	10,901	15.14%	40,698	373.34%
15% Participacion Trabajadores	0	0.00%	0	0.00%	-	#iDIV/0!
22% y 23% Impuesto a la Renta	96,988	134.71%	103,322	143.50%	(6,334)	-6.13%
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	45,389	-63.04%	92,421	-128.36%	(47,032)	50.89%
10% Reserva Legal S.A.	0	0.00%	0	0.00%	-	#iDIV/0!
UTILIDAD DISPONIBLE A ACCIONIS	45,389	-63.04%	92,421	-128.36%	(47,032)	50.89%
Utilidad por Accion	-4,54		-9,24			

ANEXO 2

INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (expresado en US\$)

	2017	%	2016	%	VARIACIÓN	
					Valores	%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	7,442	0,05%	326	0,00%	7,768	2383,66%
ACTIVOS FINANCIEROS	-	0,00%	-	0,00%	-	# DIV/0
INVENTARIOS	-	0,00%	-	0,00%	-	# DIV/0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	7,442	0,05%	326	0,00%	7,116	2183,66%
PROPIEDADES Y EQUIPO NETO	700,000	4,30%	700,000	4,09%	-	0,00%
INVERSIONES A LARGO PLAZO	15,458,462	94,98%	9,225,499	53,87%	6,232,963	67,56%
CUENTAS POR COBRAR	12,834	0,08%	7,200,207	42,04%	(7,187,373)	-99,82%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	16,171,296	99,36%	17,125,706	100,00%	(954,410)	-5,57%
TOTAL ACTIVO	16,178,738	99,40%	17,126,032	100,00%	(947,294)	-5,53%
PASIVOS FINANCIEROS	188,109	1,16%	106,760	0,62%	81,348	76,20%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	188,109	1,16%	106,760	0,62%	81,348	76,20%
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LP	-	0,00%	5,581	0,03%	(5,581)	-100,00%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-	0,00%	5,581	0,03%	(5,581)	-100,00%
TOTAL PASIVO	188,109	1,16%	112,341	0,66%	75,768	67,44%
CAPITAL SOCIAL	10,000	0,06%	10,000	0,06%	-	0,00%
RESERVA LEGAL	742	0,00%	742	0,00%	-	0,00%
RESERVA DEL CAPITAL	33,140	0,20%	33,140	0,19%	-	0,00%
RESULTADOS ACUMULADOS	15,992,137	98,26%	17,062,230	99,63%	(1,070,094)	-6,27%
RESULTADOS DEL AÑO	51,599	0,32%	(92,421)	-0,54%	144,020	-155,83%
TOTAL PATRIMONIO	16,087,617	98,84%	17,013,691	99,34%	(926,074)	-5,44%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	16,275,726	100%	17,126,032	100%	(850,306)	-4,96%

ANEXO 3		
INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.		
INDICES FINANCIEROS		
	2017	2016
CAPITAL DE TRABAJO	(180,667)	(106,434)
LIQUIDEZ	0.04	0.00
ACIDA	0.04	0.00
ENDEUDAMIENTO	1.16%	0.7%
APALANCAMIENTO	1.17%	0.7%
MARGEN SOBRE VENTAS	100.00%	100.00%