

Cuenca, 13 de mayo del 2019.

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 2018.

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 2018 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 2018 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 2018.

## **Estado de Resultados Integral (Anexo 1)**

### **Ingresos Netos:**

Los ingresos netos en el año 2018 fueron de US\$72.000 al igual que al año 2017.

### **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 2017.

### **Gastos de Administración:**

Los gastos de administración en el año 2018 llegaron a US\$17.016 lo que equivale el 23,63% de los ingresos netos, en comparación con el 2017 se observa una disminución del -13,36%, siendo el valor registrado en el 2017 de US\$19.638.

### **Utilidad Operativa:**

La empresa registra utilidad operativa al final del año 2018 por US\$54.984 lo que representa un incremento en la utilidad operativa del 5% en comparación con el año 2017 en donde se registro una utilidad operativa por US\$52.362

### **Gastos Financieros:**

El gasto financiero en el 2018 se presenta un valor de US\$15.582 en esta cuenta a comparación del 2017 se incrementa en un 1.942%; el rubro de esta cuenta en el 2017 fue de US\$763.

En los otros ingresos no operativos en el 2018 fue de US\$772.554 de la valorización de acciones en otras empresas.

**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 2018 es US\$8111.957 que representa el 1.127% de los ingresos netos, y al ser comparada con el año 2017 se observa un incremento del 1.473% en donde se registro un valor de US\$51.599 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 2018 es por un valor de US\$90.339; que es inferior en un -6,86% con relación al pago de este impuesto en el 2017 que fue por un valor de US\$96.988

**Utilidad Neta del Ejercicio:**

La utilidad neta del ejercicio fiscal para el 2018 es US\$721.618; que es un 1.689% mayor a la del año 2017 en la cual la pérdida fue de -US\$45.389

**Utilidad Disponible para accionistas:**

La utilidad disponible para los accionistas en el 2018 es \$721.618

**Utilidad por Acción:**

La utilidad por acción en el 2018 es de \$72,16.

## **Estado de Situación Financiera (ANEXO 2)**

### **Activo:**

El rubro de efectivo y equivalente de efectivo que es el activo corriente muestran una disminución del 132% pasando de US\$7.442 en el año 2017 a US\$2.387 en el año 2018.

Los activos no corrientes que están compuestos por los activos fijos, inversiones a largo plazo y otras cuentas por cobrar; han aumentado en un 10,19% pasando de US\$16.171.296 en el año 2017 a US\$17.818.364 en el año 2018.

El total del activo tiene una variación positiva del 10,15% pasa de US\$16.178.738 en el 2017 a US\$17.820.751 en el 2018.

### **Pasivos:**

El pasivo corriente durante el año 2018 presenta un incremento del 22.83% pasan de US\$188.109 en el año 2017 a US\$231.051 en el año 2018.

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 22.83% pasa de US\$188.109 en el 2017 a US\$231.051 en el 2018.

### **Patrimonio:**

Las cuentas que conforman el patrimonio han experimentado un incremento del 10% en relación con el año anterior, alcanzando el total de US\$17.820.751 en el 2018 frente a US\$16.087.617 en el 2017.

## Índices Financieros:

El capital de trabajo para el año 2018 se presenta negativo por un valor de - US\$228.664.

La liquidez en el año 2018 es de US\$0,01 por cada dólar que la empresa debe a corto plazo.

El nivel de endeudamiento en el año 2018 es de 1,30% lo que indica que la compañía ha financiado el 1,30% de sus activos con recursos de terceros.

El apalancamiento de la empresa en el año 2018 es de 1,31%; mayor que en el 2017 que fue de 1,2%.

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\$)						
	2018	%	2017	%	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>-</b>	<b>0,00%</b>
GASTOS DE ADMINISTRACION	17.016	23,63%	19.638	27,28%	(2.623)	-13,36%
GASTOS DE VENTAS	-	0,00%	-	0,00%	-	# DIV 0
<b>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</b>	<b>17.016</b>	<b>23,63%</b>	<b>19.638</b>	<b>27,28%</b>	<b>(2.623)</b>	<b>-13,36%</b>
<b>UTILIDAD OPERATIVA</b>	<b>54.984</b>	<b>76,37%</b>	<b>52.362</b>	<b>72,72%</b>	<b>2.623</b>	<b>5,01%</b>
GASTOS FINANCIEROS	15.582	21,64%	763	1,06%	14.819	1942,23%
OTROS EGRESOS	-	0,00%	-	0,00%	-	# DIV 0
OTROS INGRESOS	772.554	1072,99%	-	0,00%	772.554	# DIV 0
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>811.957</b>	<b>1127,72%</b>	<b>51.599</b>	<b>71,66%</b>	<b>760.358</b>	<b>1473,60%</b>
15% Participación Trabajadores	0	0,00%	0	0,00%	-	# DIV 0
22% y 23% Impuesto a la Renta	90.339	125,47%	96.988	134,71%	(6.649)	-6,86%
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>721.618</b>	<b>1002,25%</b>	<b>45.389</b>	<b>-63,04%</b>	<b>(767.007)</b>	<b>1689,85%</b>
10% Reserva Legal S.A.	0	0,00%	0	0,00%	-	# DIV 0
<b>UTILIDAD DISPONIBLE A ACCIONISTAS</b>	<b>721.618</b>	<b>1002,25%</b>	<b>45.389</b>	<b>-63,04%</b>	<b>(767.007)</b>	<b>1689,85%</b>
Utilidad por Acción	72.16		-4,54			

## ANEXO 2

## INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (expresado en US\$)

	2018	%	2017	%	VARIAC
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	2.387	0,01%	7.442	0,05%	9.829
ACTIVOS FINANCIEROS	-	0,00%	-	0,00%	-
INVENTARIOS	-	0,00%	-	0,00%	-
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>2.387</b>	<b>0,01%</b>	<b>7.442</b>	<b>0,05%</b>	<b>(5.055)</b>
PROPIEDADES Y EQUIPO NETO	700.000	3,93%	700.000	4,33%	-
INVERSIONES A LARGO PLAZO	15.997.300	89,77%	15.458.462	95,55%	538.838
CUENTAS POR COBRAR	1.121.064	6,29%	12.834	0,08%	1.108.230
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>17.818.364</b>	<b>99,99%</b>	<b>16.171.296</b>	<b>99,95%</b>	<b>1.647.068</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>17.820.751</b>	<b>100,00%</b>	<b>16.178.738</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.642.013</b>
PASIVOS FINANCIEROS	231.051	1,30%	188.109	1,16%	42.942
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>231.051</b>	<b>1,30%</b>	<b>188.109</b>	<b>1,16%</b>	<b>42.942</b>
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LP	-	0,00%	-	0,00%	-
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>231.051</b>	<b>1,30%</b>	<b>188.109</b>	<b>1,16%</b>	<b>42.942</b>
CAPITAL SOCIAL	10.000	0,06%	10.000	0,06%	-
RESERVA LEGAL	742	0,00%	742	0,00%	-
RESERVA DEL CAPITAL	33.140	0,19%	33.140	0,20%	-
RESULTADOS ACUMULADOS	16.733.862	93,90%	15.992.137	98,85%	741.725
RESULTADOS DEL AÑO	811.957	4,56%	(45.389)	-0,28%	857.346
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>17.599.700</b>	<b>98,70%</b>	<b>15.990.629</b>	<b>98,84%</b>	<b>1.599.071</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>17.820.751</b>	<b>100%</b>	<b>16.178.738</b>	<b>100%</b>	<b>1.642.013</b>

ANEXO 3		
INMOBILIARIA INDUSTRIAL SAN RICARDO S.A.		
INDICES FINANCIEROS		
	2018	2017
CAPITAL DE TRABAJO	(228.664)	(180.667)
LIQUIDEZ	0,01	0,04
ACIDA	0,01	0,04
ENDEUDAMIENTO	1,30%	1,2%
APALANCAMIENTO	1,31%	1,2%
MARGEN SOBRE VENTAS	100,00%	100,00%