

COMPAÑÍA MULTITIERRA S.A.

INFORME DE COMISARIO

Señores

ACCIONISTAS DE MULTITIERRA S.A.

Presente.-

En mi calidad de Comisario elegido por la Junta General de Accionistas de la Compañía Multitierra S.A., y en cumplimiento según lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 publicada en el Registro oficial No. 44 del 13 de octubre de 1992 de la Superintendencia de Compañías referente a las obligaciones de los Comisarios, presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada por la administración de la compañía, correspondiente al ejercicio 2013, basado en el examen a los estatutos de la compañía, estado de situación, estado de resultados por el año terminado en esa fecha, sobre los cuales procedo a rendir el siguiente informe:

El objeto social de la compañía es la actividad de comercialización de viviendas y locales comerciales y en general intermediación y mandato mobiliario y comercial, esto es la compra venta arrendamiento para bienes inmuebles.

Se constituyó el 24 de Octubre de 2005, mediante escritura pública autorizada por el Notario Suplente trigésimo del Cantón Guayaquil Ab. Piero Aycart Carrasco, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 24 de noviembre de 2005.

ASPECTOS CONTABLES

Los estados financieros preparados por la compañía en dólares, han sido elaborados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Nec, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas, las cifras presentadas en los libros contables presentan razonablemente la situación financiera de la compañía y el resultado de sus actividades en el año 2013.

La administración de la compañía, ha cumplido con las disposiciones de la Junta General de Accionistas para el período 2013, así como las normas legales, estatutarias y reglamentarias.

ASPECTOS FISCALES

La empresa consideró las disposiciones legales del Código Tributario, Ley de Equidad Tributaria, Reglamento de aplicación a la citada Ley, Resoluciones del Servicio de Rentas Internas, Reglamento de Facturación y Reglamento de Comprobantes de Venta y de Retención, Ley de Compañías, entre otras.

ASPECTOS SOCIETARIOS Y CUSTODIO DE ACTIVOS

Presenta libros societarios: acciones, accionistas y talonarios, conforme a disposiciones legales vigentes y su custodia es de responsabilidad de personal capacitado.

Los procedimientos de control interno establecidos en Multitierra S.A., tomado en su conjunto son muestra para salvaguardar los activos, mantener apropiados niveles de autorización en las operaciones y registrarlas correctamente.

ASPECTO FINANCIERO

El análisis de los estados financieros efectuado permitirá evaluar el funcionamiento de la compañía a través de la utilización de los datos proporcionados y medir de esta forma la rentabilidad que esta genera.

La aplicación de un análisis con indicadores a los estados financieros nos ayudará a conocer los cambios que han surgido en las cuentas individuales durante este periodo y merecen una atención especial de acuerdo a los principales índices financieros, centrándonos en los cambios más significativos.

A continuación se presenta un análisis comparativo de los Estados Financieros por el periodo 2013:

CUENTA CONTABLE		2013	2012
Activos Corrientes		217,192.24	36,945.08
Activos Fijos		4,462,882.04	2,700,528.80
Otros Activos		1,318,488.06	-
Total Activos	USD\$	5,998,562.34	2,737,473.88
Pasivos Corrientes		-	3,240.08
Total Pasivos Largo Plazo		3,766,876.29	2,402,508.20
Total Pasivos		3,766,876.29	2,405,748.28
Patrimonio		2,231,686.05	331,725.60
Total Pasivos más Patrimonio	USD\$	5,998,562.34	2,737,473.88

La aplicación de un análisis a los estados financieros nos ayudó a conocer los cambios que han surgido en las cuentas contables de un período a otro, este análisis se ha basado en el ejercicio económico del año 2013 y 2012, cuyo objetivo primordial fue determinar las variaciones que se han producido y merecen una atención especial, debiendo centrarnos en los cambios más significativos:

ANALISIS VERTICAL

La Composición de los activos en el ejercicio 2013 es la siguiente:

Activo Corriente	3.62%
Activo Fijo	74.39%
Otros Activos	21.99%
	<u>100.00%</u>

<i>Cuentas por Cobrar</i>	1.37%
<i>Impuestos</i>	1.26%
<i>Propiedades</i>	74.39%
<i>Otros activos</i>	<u>22.98%</u>
	<u>100.00%</u>

Las cifras nos demuestran que se mantiene una alta concentración en los activos corrientes, por concepto de varios terrenos o propiedades ubicadas en la parroquia de Calderón, Terreno Urdesa Central, Norte Guayaquil, Urdanesa Costanera.

Y en menor porcentaje otros activos tales como: construcciones Urdesa, Quiteño Libre y Cumbre edificio Koroni.

En cuanto al Pasivo y Patrimonio nos muestra la siguiente composición:

<i>Pasivo Corriente</i>	0.00%
<i>Pasivo No Corriente</i>	62.80%
<i>Patrimonio</i>	<u>37.20%</u>
	<u>100.00%</u>

Esta distribución refleja la política de financiación que la compañía tiene al finalizar el ejercicio económico 2013, se observa que hay pasivos a largo plazo préstamos y se evidencia el predominio del pasivo no corriente sobre el patrimonio. Esto significa que se debería analizar las obligaciones a largo plazo y la consolidación de pasivos.

Se debe considerar que la compañía si presenta utilidades por el período 2013 USD \$ 311.563.

De acuerdo con la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías, debían preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012.

ANALISIS DE LOS PRINCIPALES INDICADORES FINANCIEROS

Me permito dar a conocer a los miembros de la Junta General de Accionistas los índices o razones financieras que interpretan la situación financiera de MULTITIERRA S.A.

INDICADORES DE LIQUIDEZ

Prueba Ácida

La prueba ácida en el período de análisis es del 0,06 % lo que significa que por cada dólar que la compañía debe en el corto plazo cuenta con 0,06 centavos de dólar para responder sus obligaciones.

Capital de trabajo

El capital de trabajo que presenta la compañía es de US \$ 217.193 lo que significa que la compañía mantiene respaldos de efectivo, cuentas por cobrar que podrían cubrir en parte sus pasivos. Sin embargo las propiedades si lograrían cubrir pasivos a largo plazo.

INDICADORES DE EFICIENCIA

Rotación de Cartera

Las cuentas por cobrar en el año 2013 rotaron 9,33 veces, por lo tanto el período promedio de cobro es de 39 días.

INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO

Nivel de Endeudamiento

En el ejercicio fiscal 2013 por cada dólar que la empresa tiene invertido en activos 0,37 centavos de dólar han sido financiados por los accionistas.

CONCLUSIÓN

En lo que se refiere al Estado de Resultados de la Compañía, este presentó resultados positivos y se observó ingresos por concepto de arriendos un total de USD \$ 766.695, consecuentemente los gastos incurridos en este período reflejaron varios rubros por concepto de impuestos y contribuciones, mantenimiento de edificios, publicidad propaganda y otros varios servicios básicos desembolsos necesarios para el nivel de operación presentado.

Agradezco a los señores accionistas por su confianza y declaro que he recibido toda la colaboración de los administradores para la realización de mi trabajo, y aprovecho la oportunidad para desearles muchos éxitos durante el presente ejercicio económico.

Atentamente,



Dra. Rocio Reina
COMISARIO