

**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 2019, 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, deben ser elaborados bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La administración de la compañía, ha cumplido con las disposiciones de la Junta General de Accionistas para el período 2019.

#### **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 considerará el próximo período el Reglamento a la ley orgánica y de incentivos a la producción y prevención del fraude fiscal.

Ley Orgánica para la reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

Y la aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria.

A su vez debería considerar lo establecido en el Art 5 de la Ley Orgánica de Prevención y Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y la presentación de información a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), dando así cumplimiento con la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías.

### **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.

Se debe tomar en consideración lo establecido en el Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas Registro Oficial No. 371 del 10 de noviembre del 2014.

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 período 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 período 2019:

CUENTA CONTABLE	2019	2018
Activos Corrientes	45.073,08	181.412,79
Realizable Cuentas por cobrar y Garantías Construcción en Curso	1.867.500,83	1.298.375,20
Activos Fijos	83.610,68	1.813.624,14
Propiedades de Inversión	12.576.908,08	10.092.582,15
Otros Activos	242.071,49	10.811,55
Otras Cuentas por Cobrar	307.138,31	513.138,31
<b>Total Activos</b>	<b>15.122.302,47</b>	<b>13.909.944,14</b>
Pasivos Corrientes	1.174.228,29	1.653.984,63
Total Pasivos Largo Plazo	11.172.475,72	9.524.915,09
<b>Total Pasivos</b>	<b>12.346.704,01</b>	<b>11.178.899,72</b>
Patrimonio	2.775.598,46	2.731.044,42
<b>Total Pasivos más Patrimonio</b> USD\$	<b>15.122.302,47</b>	<b>13.909.944,14</b>

La aplicación de un análisis a los estados financieros nos ayudó a conocer los cambios que han surgido en las cuentas 2019 y 2018, 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 2019 es la siguiente:

<i>Activo Corriente</i>	0,29%
<i>Activo realizable</i>	12,35%
<i>Activo Fijo</i>	0,55%
<i>Propiedades de Inversión</i>	83,16%
<i>Otros Activos</i>	1,60%
<i>Otras Cuentas por Cobrar</i>	2,05%
	<b>100,00%</b>

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

<i>Pasivo Corriente</i>	7,77%
<i>Pasivo No Corriente</i>	73,88%
<i>Patrimonio</i>	18,35%
	<b>100,00%</b>

Esta distribución refleja la política de financiamiento que la compañía tiene al finalizar el ejercicio económico 2019, se observa que hay pasivos a largo plazo del cuál el mayor porcentaje corresponde a un saldo inicial de documentos por pagar otra compañía y préstamos accionistas

de la Compañía (Se debe mantener actualizado un contrato o convenio de Mutuo Acuerdo que respalde dicho préstamo y determine varias cláusulas como tasas de interés, entre otras especificaciones tiempos y procedencia origen del préstamo).

Se incrementaron en este período a su vez con préstamos bancarios Produbanco y Machala, 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, las mismas que deben estar debidamente respaldadas para el cabal cumplimiento de dicha obligación, por la adquisición de las propiedades de inversión efectuadas por la compañía.

El Patrimonio presenta un leve movimiento solo por efectos de resultados en el 2019, el mismo que se mantiene como años anteriores las cuentas de Revalorización y superávit por revalorización.

Se debe considerar que la compañía si presenta Utilidades por el período 2019.

## **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 0,30 % lo que significa que por cada dólar que la compañía debe en el corto plazo, cuenta con un mínimo porcentaje para responder sus obligaciones, sin embargo, tiene activos fijos y propiedades de inversión que soportan liquidez.

#### **Capital de trabajo**

El capital de trabajo que presenta la compañía es aproximadamente de US \$ 738.344, lo que significa que la compañía mantiene respaldos de Propiedades de Inversión; que podrían cubrir en parte sus pasivos.

### **INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO**

#### **Nivel de Endeudamiento**

En el ejercicio fiscal 2019, **presenta un alto nivel de endeudamiento más del 78% del total del pasivo corresponde a documentos por pagar**, los mismos que han sido financiados por los accionistas, bancos y otra compañía, se debería considerar políticas contables y financieras para reducir estos porcentajes anualmente.

## **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, consecuentemente los gastos incurridos en este período reflejaron varios rubros por concepto de impuestos y contribuciones, mantenimiento de edificios, guardianía, gastos de interés financieros, publicidad y otros varios servicios básicos desembolsos necesarios para el nivel de operación presentado.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es la única responsable, así como de la evaluación de sus principios contables, su adopción de normas internacionales de información financiera y cumplimientos en aspectos tributarios y la (UAFE).

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

Agradezco a los señores accionistas por su confianza y 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. Rocío Reina**  
COMISARIO