

Atuntaqui, 30 de marzo del 2011

Señores

Miembros de la Junta de General de Accionistas Ranidec S.A.
Atuntaqui.

Pongo a consideración de los señores miembros de la Junta General de Accionistas, el presente informe de Comisario de la empresa, designación que me fuera conferida y aceptada el 26 de marzo de 2007

ANTECEDENTES

La empresa Ranidec S.A., inició sus actividades el 05 de marzo de 2007, según inscripción No. 4.313 del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Guayaquil; registrada en la Superintendencia de Compañías con expediente No. 126420-2007

Esta compañía se constituyó inicialmente por los señores: Carlos Alberto Macías Reyes y Guillermo Enrique Reyes Quimi y, posteriormente el capital fue adquirido en su totalidad por los señores Jaime Dávila, Andrés Dávila, Anita Lucía Dávila y Eduardo Dávila.

De acuerdo a lo establecido en el estatuto de constitución, la empresa tiene entre otros, el principal objetivo de arrendar bienes inmuebles, comprar y vender bienes raíces.

El Capital suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2010 es de OCHOCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (US \$ 800,00), de la siguiente forma

ACCIONISTA	CAPITAL	PORCENTAJE
Dávila Garzón Jaime Tarquino	US \$ 176,00	22%
Dávila Martínez Jaime Eduardo	US \$ 176,00	22%
Dávila Martínez Anita Lucía	US \$ 272,00	34%
Dávila Martínez Cristian Andrés	US \$ 176,00	22%

El capital mencionado ha sido cancelado en el 100%, por cada uno de los señores accionistas; cumpliendo con la obligación prevista en el estatuto social.

En mi opinión, la administración de la empresa durante el período comprendido desde enero hasta el 31 de diciembre del año 2010, ha cumplido satisfactoriamente con lo previsto.

De igual manera se ha cumplido con lo dispuesto en el contrato social, la ley de compañías, código tributario, ley de Régimen Tributario Interno y reglamentos y; Código del Trabajo y disposiciones conexas.

La empresa mantiene un adecuado registro de ingresos y egresos, que permite obtener la información adecuada para una toma de decisiones oportunas, en lo referente a la facturación de los servicios que ofrece la empresa.

De igual forma mantiene un sistema de control interno en lo referente a la recaudación de los ingresos por arriendos; dineros que son depositados en la Cuenta Corriente No. 3358088104 del Banco Pichincha a nombre de la empresa.

Todos los pagos por distintos conceptos se realizan mediante cheques y transferencias, con la firma y autorización del señor Gerente.

La empresa en el año 2010, adquirió pólizas de seguros de salud para distintos ejecutivos

1.- **VEHICULO**, Camioneta MAZDA año 2009, asegurado por 17.018,10.

2.- **INCENDIOS:**

- Edificio ubicado en la Av. Julio Miguel Aguinaga y Pichincha, asegurado por 100.000,00
- Edificio ubicado en la Av. Julio Miguel Aguinaga y Olmedo, asegurado por 100.000,00
- Edificio ubicado en la calle General Enríquez y García Moreno, asegurado por 100.000,00

Dichas pólizas tienen una vigencia hasta el 23 de noviembre del 2010, lo que cubre riesgos por siniestros que se pudieran presentar.

En el Balance General que se expone a continuación se resume la situación financiera al 31 de diciembre del año 2010:

RANIDEC S.A.
B A L A N C E G E N E R A L
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

ACTIVOS		PASIVOS Y PATRIMONIO	
Corrientes		PASIVOS	
Disponibles	200,00	Cuentas por Pagar	147.890,88
Cuentas por Cobrar	68.282,14	Obligaciones Laborales	10.501,11
Crédito Tributario IVA	<u>14.563,62</u>	Obligaciones Fiscales	15.382,49
TOTAL A. CORRIENTE	83.045,76	Parte Corriente de deuda a L/Plazo	<u>27.000,00</u>
ACTIVO FIJO		TOTAL PASIVO CORRIENTE	200.774,48
Terrenos	425.894,67	PASIVO LARGO PLAZO	
Edificios	454.645,60	Ctas. Y Doc. Por pagar del Exterior	600.000,00
Vehículo	15.194,73	TOTAL PASIVOS	800.774,48
(-) Dep. Acum. Activos Fijos	<u>(50.034,00)</u>	PATRIMONIO	
TOTAL ACTIVO FIJO	845.701,00	Capital Pagado	800,00
TOTAL ACTIVOS	928.746,76	Reserva Legal	17.830,66
	=====	Utilidad del Ejercicio	41.532,72
		Utilidades de Ejercicios anteriores	<u>67.808,90</u>
		TOTAL PATRIMONIO	127.972,28
		TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	928.746,76
			=====

RANIDEC S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

INGRESOS		220.262,34
Venta de Servicios	182.931,10	
Venta de Casas- Condominio	<u>37.331,24</u>	
COSTO DE VENTAS		(43.786,25)
Inv. Inicial de Bienes no Producidos	35.553,24	
Más: Compras de Bienes no Producidos		
Menos: Inven. Final Bien no Producidos		
<u>CIF</u>		
Mantenimiento y reparaciones	<u>8.232,69</u>	
(-) GASTOS		(106.468,70)
Sueldos, beneficios y Aportes IESS	30.214,17	
Gastos administrativos y de Vtas	1.436,36	
Gasto Seguros	2.587,26	
Gastos por depreciación	14.776,20	
Impuestos y contribuciones	3.454,71	
Financieros	<u>54.000,00</u>	
UTILIDAD ANTES DE P.T. E IMPTOS.		70.007,39

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y DE RESULTADOS

$$\begin{aligned}\text{Capital de Trabajo} &= \text{Activos Corrientes} - \text{Pasivos Corrientes} \\ &83.045,76 - 200.774,48 \\ &= - 117.728,72 \text{ dólares}\end{aligned}$$

Existe una deficiencia significativa en cuanto a la suficiencia de los recursos de corto plazo para cumplir con las obligaciones corrientes.

$$\begin{aligned}\text{Índice de Liquidez} &= \text{Activo Corriente} / \text{Pasivos Corrientes} \\ &83.045,76 / 200.774,48 \\ &= 0,41 \text{ veces}\end{aligned}$$

De modo concordante con el resultado del capital de trabajo, se observa que la liquidez es muy baja, por lo que deberá programarse adecuadamente el pago de obligaciones de corto plazo, considerando los recursos que la empresa vaya recaudando por la ventas.

$$\begin{aligned}\text{Índice de Apalancamiento} &= \text{Total Activos} / \text{Total Pasivos} \\ &928.746,76 / 800.774,48 \\ &= 1,16 \text{ veces}\end{aligned}$$

Se puede observar que la cobertura del activo frente al pasivo es relativamente baja, lo que se explica por la dependencia significativa que la empresa tiene respecto al endeudamiento de largo plazo.

$$\begin{aligned}\text{Índice de Rentabilidad} &= \text{Utilidad antes 15\% Trab. E Imp} / \text{Capital Social} \\ &70.007,39 / 800,00 \\ &= 87.51 \text{ veces}\end{aligned}$$

El resultado demuestra que la inversión genera un alto valor de utilidades, pero que deben reservarse adecuadamente, para cumplir con la deuda de largo plazo al exterior

ANÁLISIS SOBRE LA COMPOSICIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las ventas en el año 2010 ascendieron a US \$220.262,34 y, el total de gastos y costos ha sido de US \$ 150.254,95

La utilidad obtenida antes de participación a Trabajadores e impuestos es del 31.78%, se considera aceptable, para permitir acumular recursos financieros para cumplir con las obligaciones de corto plazo, incluidos los intereses de la deuda que mantiene la empresa en el exterior.

INFORMACIÓN RELEVANTE

La empresa ha contratado un préstamo de largo plazo del exterior, por un valor de US \$ 600.000, que ha sido obtenido al 9% de interés anual, con pagos semestrales de dichos intereses y del capital con un pago único al vencimiento en el año 2017; este crédito ha servido para concretar la adquisición de varios inmuebles que constituyen la base para el desarrollo de sus actividades de arrendamiento y compra venta de bienes raíces.

Cuyos intereses están cancelados hasta Junio del 2010 y amortizados o provisionados hasta diciembre del año 2010.

Se debe mencionar que en el mes de octubre del año 2010, la empresa adquirió un inmueble en la ciudad de Ibarra, la cual se encuentra ubicada en la calle Olmedo, entre Oviedo y Pedro Moncayo, con una excelente ubicación comercial, para proyectos inmobiliarios futuros.

OPINIÓN

En mi opinión, luego de haber revisado la información contable y los correspondientes estados de situación financiera y de resultados de la gestión del año 2010, considero que dichos balances muestran razonablemente la posición financiera y los resultados de la empresa RANIDEC, por el año antes mencionado; así como el cumplimiento de las obligaciones legales de la empresa.

Atentamente,



Lic. Norma Ayala Sevilla
COMISARIA
RANIDEC S.A

